PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : premier trimestre de 2008

Atterrissage en douceur du nombre de mises en chantier en 2008

Aperçu

Mises en chantier
2008 : 211 700
2009 : 204 700
Ventes de logements existants
2008 : 499 650
2009 : 488 300

Mises en chantier d'habitations : Le rythme d'activité a été un peu plus rapide en 2007 qu'en 2006, 228 343 logements ayant été commencés. On prévoit que le nombre de mises en chantier se repliera cette année et l'an prochain pour se fixer respectivement à environ 212 000 et à 205 000.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) devraient avoir atteint un niveau inégalé en 2007 et s'être chiffrées à près de 520 000*. À titre de comparaison, le record précédent (d'un peu plus de 483 300 transactions) avait été établi en 2005. Les ventes S.I.A.® s'élèveront à un peu moins de 500 000 en 2008 et à 488 000 en 2009.

Prix de revente : On s'attend à ce que la croissance du prix S.I.A.® moyen des habitations soit demeurée forte en 2007, à 10,6 %. Les marchés de l'existant se rapprocheront de leur point d'équilibre, et la montée des prix ralentira pour s'établir à environ 5,2 % en 2008 et 3,8 % en 2009.

Les régions à surveiller

Saskatchewan : En 2007, l'économie de la Saskatchewan a été florissante grâce à la robustesse du secteur des ressources naturelles, à un haut taux d'activité et à une amélioration du bilan migratoire. Cette province est devenue une destination aussi intéressante que l'Alberta en raison de sa prospérité économique et du prix des habitations, qui y est moins élevé. Le nombre de logements mis en chantier est passé de 3 715, en 2006, à 6 000, en 2007; il s'agit là d'un bond de 61,7 % et du plus haut résultat annuel en plus de 20 ans. Ce nombre devrait accuser un léger repli et se fixer à 5 600 en 2008. En Saskatchewan, la croissance du prix S.I.A.® moyen aura atteint 31,7 % en 2007, puis s'élèvera à 26,4 % en 2008 et à 8,2 % en 2009.

*Toutes les données S.I.A.® sont des estimations en date de la prévision. Les données définitives ont depuis été publiées par l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

Table des matières

2 Perspectives nationales
3 Tendances en bref
6 Rapport spécial: le marché locatif en 2008
9 Rapports provinciaux
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada

– l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Québec : Une solide expansion économique, une bonne création d'emplois et un revenu disponible accru sont tous des facteurs ayant contribué à la vive activité sur le marché du neuf provincial en 2007. Le nombre de logements mis en chantier s'est avancé de 1,4 % pour se situer à 48 553 en 2007. Il descendra à quelque 46 500 en 2008. Le prix S.I.A.® moyen aura augmenté de 6,6 % l'an dernier et devrait progresser de 3,8 % en 2008.

Perspectives nationales

En détail

Dans une perspective historique, la construction résidentielle est considérée comme vigoureuse en 2007 et 2008. Le nombre de logements mis en chantier au pays est monté de 0,4 %, passant de 227 395, en 2006, à 228 343 en 2007. Une progression d'une année sur l'autre a été enregistrée dans sept provinces sur dix. La Saskatchewan venait en tête avec un bond de 61,7 %. Les autres hausses ont été observées à l'Île-du-Prince-Édouard, au Manitoba, au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Colombie-Britannique et à Terre-Neuve-et-Labrador. Pour cette année, on prévoit que seuls l'Ontario, Terre-Neuve-et-Labrador et le Manitoba afficheront des augmentations. La construction résidentielle commencera à ralentir cette année : les mises en chantier d'habitations régresseront de 7,3 % par rapport à 2007 pour se chiffrer à 211 700. Malgré tout, 2008 marquera la septième année consécutive où les mises en chantier de logements franchiront le cap des 200 000 unités. En 2009, 204 700 logements devraient être commencés.

Des niveaux d'emploi élevés et un accroissement des revenus continueront à assurer de solides assises pour une forte activité sur les marchés de l'habitation. Toutefois, plusieurs facteurs modéreront la construction résidentielle. La plus grande part, si ce n'est la totalité, de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée, si bien que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent avec les facteurs démographiques fondamentaux nationaux. En outre, l'élévation des charges de remboursement hypothécaire, causée par la croissance des prix, atténuera la demande. Celle-ci se relâchera surtout parmi les éventuels accédants à la propriété, qui sont davantage sensibles à l'écart qui se creuse entre les coûts de location et les frais de possession d'un logement. La concurrence provenant du marché de l'existant – en particulier dans les provinces du centre et de l'Est du pays, où il y a un meilleur équilibre entre l'offre et la demande – fera en sorte que les acheteurs auront plus de choix et que la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf.

Le repli de la demande se fait déjà sentir sur les marchés du neuf dans la majorité des provinces du centre et de l'Est. Ainsi, la demande de logements neufs a faibli en Ontario et dans trois des provinces de l'Atlantique (l'exception étant Terre-Neuve-et-Labrador), ce qui entraînera une baisse des mises en chantier d'habitations au début de 2008. Dans l'Ouest, une forte croissance a été observée en Saskatchewan et au Manitoba en 2007. En Alberta et en Colombie-Britannique, l'activité a été refroidie l'an dernier par la montée des prix des habitations. En 2008, seul le Manitoba affichera une hausse, et celle-ci sera d'environ 1,1 %. Il en sera de même l'an prochain : cette province connaîtra une augmentation de 1,7 %, tandis que les trois autres accuseront des reculs.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2008

En 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles avait atteint un niveau inégalé depuis 1987 en s'élevant à 129 171. En 2007, il a considérablement diminué et s'est établi à 119 000 environ. Les baisses les plus marquées ont été relevées en Alberta et en Colombie-Britannique. Les mises en chantier de ce type devraient régresser de 10,6 % et descendre à environ 106 300, cette année, avant de se replier de 4,9 % en 2009, pour se chiffrer à 101 100.

En 2008, des hausses seront observées dans deux provinces uniquement : au Manitoba (3,7 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (0,7 %). Les plus fortes baisses seront relevées en Alberta (-17,3 %, selon les estimations) et en Colombie-Britannique (-14,5 %). En 2009, le ralentissement se poursuivra, bien que des gains de 2,3 % et de 2,5 % seront enregistrés respectivement à Terre-Neuve-et-Labrador et au Manitoba.

La construction de logements collectifs commencera à ralentir en 2008

En 2007, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de 3,2 % pour s'élever à 109 426. Elles devraient toutefois régresser de 3,7 % en 2008 et de 1,7 % en 2009 pour se chiffrer respectivement à 105 400 et à 103 600.

Le ralentissement sera moins marqué dans ce segment que dans celui des maisons individuelles, car la demande se déplace continuellement vers des logements de moindre prix. Cette situation se manifeste plus particulièrement dans l'Ouest

canadien, où la croissance des prix s'est soldée par une majoration des charges de remboursement hypothécaire. Les mises en chantier de collectifs ont ainsi progressé en 2007 dans les Prairies et en Colombie-Britannique, là où les prix ont le plus fortement augmenté, tandis qu'elles se sont repliées en Ontario et dans l'Atlantique, provinces où la montée des prix a décéléré l'an dernier.

Du côté des appartements, qui représentent les deux tiers des logements collectifs mis en chantier, la hausse a été de 1,3 % en 2007. On prévoit un recul de 2,4 % en 2008, puis une légère reprise (1,1 %) en 2009. Dans la catégorie des maisons en rangée, les mises en chantier ont augmenté de 11,1 % en 2007 mais elles devraient diminuer de 7,6 % en 2008 et de 4,6 % en 2009. Dans le sous-segment des jumelés, elles ont progressé de 0,5 % en 2007 mais fléchiront de 3,9 % cette année et de 11,2 % en 2009.

Les ventes S.I.A.®[1] devraient avoir battu un nouveau record en 2007

On s'attend à ce qu'environ 520 000 ventes de logements existants aient été conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) en 2007, ce qui représente une augmentation annuelle de 7,6 %; elles auront ainsi dépassé le précédent record de 483 344 transactions établi en 2005. En 2008, les ventes S.I.A.® baisseront de 3,9 % pour se chiffrer à 499 650, en raison d'un fléchissement de la demande attribuable à la progression des charges de remboursement hypothécaires.

Malgré le repli prévu, les ventes S.I.A.® devraient atteindre en 2008 leur deuxième niveau annuel en importance. En 2009, on s'attend à ce que la tendance à la baisse se maintienne : le nombre de transactions devrait diminuer de 2,3 % et s'élever à 488 300.

Les hausses de prix resteront considérables en 2008

La progression du prix S.I.A.® moyen des habitations devrait s'être chiffrée à 10,6 % en 2007. En conséquence, la moyenne sera d'environ 306 000 $, car la vive demande dans l'Ouest du pays continuera d'exercer des pressions sur les prix. En 2008, le marché de l'existant gagnera en équilibre et les pressions commenceront à s'atténuer. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 5,2 % en 2008 puis de 3,8 % en 2009 pour atteindre respectivement quelque 322 000 et 335 000 $.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'économie canadienne a ralenti au troisième trimestre de 2007. Le taux de croissance annualisé du produit intérieur brut (PIB) réel s'est ainsi élevé à 2,9 %, après s'être fixé à 3,5 % au premier trimestre et à 3,8 % au deuxième. La valeur élevée du dollar canadien a joué un rôle clé dans le ralentissement de la croissance du PIB entre juillet et septembre 2007. Les importations sont ainsi devenues plus abordables, mais les produits canadiens exportés se sont avérés moins concurrentiels. Les exportations nettes ont par conséquent pesé lourdement sur l'économie. Il reste néanmoins que l'augmentation est toujours de beaucoup supérieure à celle enregistrée au quatrième trimestre de 2006 (1,5 %). On s'attend à ce que le taux global de croissance ait atteint 2,6 % en 2007 et à ce qu'il se situe à 2,4 % en 2008.

Les dépenses de consommation continuent de croître, mais à un rythme moins rapide. Le taux d'augmentation annualisé des dépenses personnelles s'est fixé à 3,0 % au troisième trimestre l'an dernier, comparativement à 5,9 % au trimestre précédent et à 3,4 % durant les trois premiers mois de 2007. Même s'ils réduiront leurs dépenses, les consommateurs devraient continuer de stimuler l'économie en 2008. Les taux d'intérêt resteront relativement bas et ne devraient donc pas trop limiter ces dépenses.

Pour l'économie canadienne, le principal obstacle a été la baisse des exportations nettes et des emplois dans le secteur manufacturier (près de 100 000 pertes d'emplois en 2007). L'atonie de l'économie états-unienne pourra se traduire par d'autres réductions de taux d'intérêt dans ce pays, qui est le principal partenaire commercial du Canada. On ignore encore la vigueur des mesures que prendra la Réserve fédérale américaine afin de régler les problèmes persistants que connaît le marché des prêts hypothécaires à risque élevé. On ne sait pas non plus si elle décidera de diminuer à nouveau les taux d'intérêt.

Sur une base annualisée, la production du secteur des biens a régressé de 0,35 % au troisième trimestre de 2007. Dans le segment de la fabrication, le recul a été de 2,8 %. Durant cette période, la production du secteur des services s'est accrue de 3,8 %. Les branches du commerce de gros, des finances, de la construction, des mines, et de l'hébergement et des services de

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

restauration ont contribué à cette hausse.

Dans l'ensemble, on prévoit que la demande intérieure demeurera la locomotive de l'expansion économique au pays en 2008 et par la suite. Les dépenses de consommation devraient rester considérables grâce au niveau d'emploi élevé, à la progression du revenu et aux bas taux d'intérêt. La croissance économique pourrait toutefois être limitée par la faiblesse des exportations nettes et les craintes sur la scène internationale au sujet de l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque élevé.

Selon les prévisions, les pressions inflationnistes seront stables au Canada. En 2007, l'inflation a été de 2,4 %, tandis qu'en 2008, on prévoit qu'elle sera de 2,3 %. Le taux d'inflation fondamentale n'a été que de 1,7 % en 2007.

Les taux hypothécaires

Au cours des douze derniers mois, les taux hypothécaires ont augmenté d'environ 100 points de base. S'ils restent bas dans une perspective historique, ils augmenteront néanmoins graduellement en 2008, selon les estimations. En conséquence, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,75 % et 7,50 %, et ceux des prêts de trois ou cinq ans, entre 7,00 % et 7,75 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, a augmenté d'environ 5,4 % et s'est situé à moins de 228 000 en 2007. Cette année, il devrait augmenter à environ 235 000. Ces niveaux continueront d'alimenter la demande de logements au pays. La majorité des immigrants nouvellement arrivés au pays emménageront d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété. La migration interprovinciale nette vers l'Alberta, la Colombie-Britannique et la Saskatchewan, continuera à stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces provinces en 2008.

L'emploi et le revenu

En 2007, l'emploi a affiché un solide taux de croissance (environ 2,3 %). En 2006, il avait enregistré une hausse de 1,9 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Des pourcentages records de Canadiens étaient occupés en 2007, ce qui a contribué à faire descendre le taux de chômage sous les 6 %, certains mois.

L'économie canadienne est actuellement en situation de plein emploi, ou elle s'en rapproche. On prévoit par conséquent que la progression de l'emploi ralentira en 2008 pour adopter un rythme qui correspond davantage à celui de l'accroissement démographique. Ainsi, le niveau d'emploi devrait augmenter de 1,5 % et le taux de chômage devrait se maintenir dans la partie inférieure de la fourchette de 6 %. Bien que ces nouvelles soient bonnes pour le marché du travail canadien, la conjoncture économique présente certains risques, notamment pour les fabricants canadiens. Ceux-ci connaissent en effet des difficultés, pour la plupart liées à la force du dollar canadien. Il y aura donc de l'incertitude entourant la situation de l'emploi et du revenu dans le secteur de la fabrication en 2008.

Cette mise en garde étant faite, le marché du travail canadien demeure serré, si bien que la rémunération hebdomadaire moyenne a grimpé, en particulier dans l'Ouest canadien. La croissance globale du revenu et de l'emploi sera plus modérée, ce qui limitera la baisse de la demande d'habitations attendue cette année sur les marchés du neuf et de l'existant.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	La légère hausse des taux hypothécaires observée au cours de la dernière année ainsi que la progression du prix des habitations ont fait monter les charges de remboursement hypothécaire et elles continueront de le faire. Par conséquent, la demande de logements fléchira, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	Des pourcentages records de Canadiens sont toujours occupés, ce qui indique que l'économie est proche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais pas autant qu'au cours des années antérieures.
Revenu	La hausse du revenu sera à nouveau favorisée par le resserrement du marché de l'emploi et la forte demande de travailleurs. Elle atténuera en partie l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exercera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire demeure élevé en 2008. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers. La Colombie-Britannique, l'Alberta et la Saskatchewan, quant à elles, séduiront toujours un grand nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, une proportion moindre d'habitants est en âge de concevoir et le taux de natalité diminue. Même si les niveaux élevés d'immigration auront pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure positif. De surcroît, on s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	La diminution des ventes de logements existants ainsi que le grand nombre de nouvelles inscriptions en 2008 ramèneront le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen fléchira cette année, surtout dans l'Ouest canadien.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété seront neutralisés par une vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ainsi, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada devraient demeurer relativement stables, même s'ils augmenteront quelque peu cette année.

Rapport spécial : Le marché locatif en 2008

En octobre 2007, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs se trouvant dans les 34 principaux centres urbains du Canada est demeuré inchangé par rapport à octobre 2006 : il s'est établi à 2,6 %. En 2008, la demande restera forte sur le marché locatif, et l'offre de logements locatifs neufs grossira, car elle sera soutenue par l'achèvement d'une grande quantité de copropriétés et par la construction d'un petit nombre d'immeubles locatifs. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen devrait légèrement augmenter et atteindre 2,8 %.

En 2007, comme en 2006, le taux d'inoccupation des logements s'est chiffré à 2,6 % dans les principaux centres urbains du pays. La demande est demeurée relativement vive l'année dernière, grâce à une solide croissance de l'emploi, en particulier chez les jeunes. Elle a également été stimulée par la forte migration nette observée durant l'année. Toutefois, le taux d'inoccupation est resté le même, l'offre ayant elle aussi augmenté. L'accroissement de celle-ci tient en partie aux immeubles de logements en copropriété et de logements locatifs qui ont été construits durant l'année.

Le ralentissement attendu sur le marché de l'emploi réduira la demande de logements locatifs l'an prochain. De plus, un accroissement du nombre de copropriétés offertes en location sur le marché secondaire fera augmenter la proportion de logements vacants. On prévoit que le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs se trouvant dans les 34 principaux centres urbains du Canada montera à 2,8 % l'année prochaine. Cependant, l'ampleur et la direction de l'évolution varieront d'un centre à l'autre. Examinons comment les taux d'inoccupation pourraient évoluer dans certains marchés clés du Canada.

Marché locatif de la Colombie-Britannique

Vancouver

Les possibilités d'emploi, la migration vers la ville et les coûts élevés associés à la possession d'une habitation alimenteront la demande sur le marché locatif de la RMR de Vancouver. Les propriétaires-bailleurs devraient pouvoir majorer les loyers de leurs appartements l'an prochain. À Vancouver, le taux d'inoccupation moyen devrait se situer à 1 % cette année, comparativement à 0,7 % en 2007.

Du côté de l'offre, le parc d'immeubles construits expressément pour la location diminuera, malgré les efforts des municipalités pour le préserver. Selon les prévisions, peu d'ensembles destinés à la location seront construits en 2008. Les nouveaux logements locatifs proviendront essentiellement du marché secondaire; on estime en effet que 2 500 appartements en copropriété d'initiative privée et 200 logements accessoires s'ajouteront au parc locatif. Par ailleurs, l'offre grossira car certains ménages quitteront le logement locatif qu'ils occupent pour emménager dans une copropriété nouvellement achevée.

Victoria

En raison du jeu de l'offre et de la demande, le marché locatif de Victoria demeurera serré. Le taux de chômage étant bas, les employeurs ont du mal à pourvoir les postes; par conséquent, le taux de croissance de l'emploi descendra à 1,9 % l'an prochain. Grâce aux possibilités d'emploi à Victoria, le solde migratoire restera élevé, quoique légèrement moins qu'en 2007. La forte demande observée sur le marché locatif se traduira par une hausse des loyers moyens à Victoria.

Les facteurs relatifs à l'offre atténueront les pressions qui s'exercent sur le taux d'inoccupation moyen à Victoria; celui-ci s'élèvera à 0,7 % en 2008, alors qu'il s'est établi à 0,5 % en 2007. Davantage de logements locatifs se libéreront puisque les accédants à la propriété emménageront dans des copropriétés nouvellement achevées. Une augmentation du nombre d'unités offertes sur le marché secondaire – copropriétés, logements accessoires, habitations partagées, etc. – contribuera à grossir l'offre totale. Peu d'immeubles locatifs d'initiative privée seront mis en chantier, car le coût élevé des terrains, de la main-d'œuvre et de la construction nuit à la viabilité des ensembles locatifs neufs.

Marché locatif de la région des Prairies

Calgary

La demande locative reste vive dans la RMR de Calgary, quoique les pressions qu'elle exerce sur le marché aient commencé à s'atténuer en raison d'un recul du solde migratoire. On estime qu'en 2007, celui-ci s'est fixé sous son niveau de 2006, et on s'attend à ce que cette baisse s'accentue en 2008. L'amélioration du marché de l'emploi dans d'autres provinces et l'escalade des frais de logement à Calgary par rapport à d'autres endroits au pays pèseront sur le bilan migratoire de la ville. Après avoir touché son point le plus bas en 2006, soit 0,5 %, le taux d'inoccupation s'est redressé dans la RMR de Calgary et a atteint 1,5 % en 2007. Avec la diminution du solde migratoire, on prévoit que la demande locative régressera en 2008 et que le taux d'inoccupation montera à 2,0 %. La hausse des frais relatifs à la possession d'une habitation incitera certains ménages à demeurer locataires, mais le principal facteur susceptible d'influer sur les prévisions relatives au taux d'inoccupation en 2008 est la réduction du solde migratoire.

Il est peu probable que les loyers pratiqués dans les échantillons fixes d'immeubles existants, qui ont connu des taux de croissance d'au moins 10 % pendant deux années consécutives, progressent à un rythme aussi soutenu en 2008.

Edmonton
Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Edmonton a légèrement augmenté en 2007; en effet, l'arrivée de migrants ayant été moins considérable qu'en 2006, il s'est formé moins de ménages. La montée rapide des loyers a incité certains ménages à privilégier la cohabitation en 2007, et l'inabordabilité des logements locatifs a freiné la formation de ménages locataires. Cependant, la demande locative sera encore vive, grâce à une croissance soutenue de l'emploi et du revenu ainsi qu'à l'escalade des frais de possession. Comme les achèvements d'immeubles locatifs resteront peu nombreux en 2008, le taux d'inoccupation se maintiendra à 1,5 %, selon les prévisions.

L'amélioration de l'offre proviendra des copropriétés – neuves et existantes – achetées par des investisseurs à des fins locatives. Les propriétaires d'appartements bâtis expressément pour le marché locatif devront ainsi faire face à une concurrence accrue. L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété que réalisera la SCHL en octobre 2008 indiquera donc une hausse de ces taux. Étant donné que la demande locative reste vigoureuse et que l'offre demeure encore relativement limitée, les loyers continueront d'augmenter en 2008.

Saskatoon
La vitalité du marché de l'emploi et la robustesse de l'immigration profitent au marché locatif. Par contre, la demande de logements locatifs suscitée par cette croissance diminuera quelque peu en 2008, à mesure que l'économie perdra de la vigueur. La SCHL s'attend donc à voir un taux d'inoccupation moyen de 1 % en 2008, ce qui est supérieur à celui de 0,6 % enregistré en octobre 2007. Les gains réalisés aux chapitres de l'emploi et de la rémunération se poursuivront, mais à un rythme plus lent, de sorte qu'il y aura une baisse du nombre de ménages locataires qui iront s'installer à Saskatoon pour y trouver du travail et y obtenir des services.

Winnipeg
Dans la RMR de Winnipeg, on prévoit que le taux d'inoccupation restera inférieur à la norme tout au long de 2008. Bien qu'il ait un peu remonté en 2007, pour se chiffrer à 1,5 %, le taux d'inoccupation subira à nouveau des pressions à la baisse, si bien qu'il descendra à 1,2 %. En raison de la vigueur de la migration nette, de la pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente et du fait que le parc locatif continuera de se contracter, la demande locative demeurera ferme.

Tous les ans, la Direction de la location à usage d'habitation établit le taux d'augmentation des loyers, qui s'applique à la majorité du parc locatif de Winnipeg. À compter du 1er janvier 2008, le nouveau plafond annuel est établi à 2 %. Toutefois, à cause de la montée des coûts d'exploitation et d'entretien, la Direction continuera à recevoir des demandes de propriétaires-bailleurs qui souhaitent que la majoration de leurs loyers soit supérieure à ce taux, afin de couvrir la hausse de leurs coûts. Ainsi, le taux d'augmentation des loyers dépassera vraisemblablement un peu le plafond de 2 %, et le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon fixe d'immeubles devrait croître de 4 % à 5 %.

Marché locatif de l'Ontario

Toronto
En 2008, la demande locative sera aussi robuste qu'en 2007. Le taux d'inoccupation des appartements s'établira à 3,5 % à Toronto cette année, et le loyer moyen des unités de deux chambres augmentera de 1,5 %.

L'accession à la propriété nuira encore au marché locatif, mais différemment. On prévoit que les ventes de logements existants et de logements neufs reculeront quelque peu l'an prochain, mais le mouvement des locataires vers la propriété se poursuivra, car il sera soutenu par une forte hausse des achèvements d'appartements en copropriété; en 2008, ces achèvements seront au moins deux fois plus nombreux qu'en 2007. En outre, les appartements destinés au marché locatif secondaire (appartenant à des investisseurs) attireront une certaine quantité de ménages locataires du marché primaire en offrant des revêtements de finition et des commodités de niveau supérieur.

Les facteurs suivants continueront d'influer sur la demande locative :

1. la croissance de l'emploi chez les jeunes : elle se poursuivra en raison de la situation tendue sur le marché du travail;

2. l'immigration : elle va s'intensifier;

3. l'abordabilité des logements locatifs : elle va encore s'améliorer, car les gains des ménages seront supérieurs à la hausse des loyers moyens.

Windsor
Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation dans les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois unités locatives baissera un peu à l'automne 2008; il se chiffrera à 11 %, ce qui demeure néanmoins bien au-dessus des moyennes. Le taux restera élevé malgré une légère embellie de la conjoncture de l'emploi et la construction de quelques gros ouvrages non résidentiels. La force du dollar canadien, le ralentissement de la croissance économique aux États-Unis et la restructuration de l'industrie automobile continueront de peser sur l'économie et le marché de l'habitation de Windsor.

Ottawa
À Ottawa, la plupart des tendances qui influent actuellement sur le marché locatif se maintiendront et exerceront une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation en 2008. Le taux d'inoccupation régressera donc en 2008 et s'établira à 2,1 %. La croissance des loyers devrait être un peu moins rapide qu'en 2007 et se fixer à 2 %.

La construction de maisons en rangée et d'appartements destinés au marché locatif sera limitée. Le parc de

logements locatifs ne devrait donc pas grossir beaucoup. Cependant, puisque les achèvements de copropriétés se poursuivront à un bon rythme en 2008, davantage de copropriétés locatives feront concurrence aux logements construits expressément pour être donnés en location. Cette légère hausse de l'offre sera neutralisée par une progression un peu plus forte de la demande. Les taux hypothécaires relativement plus élevés que ceux observés durant les trois années antérieures auront pour conséquence de restreindre le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires. En outre, le bilan migratoire devrait s'améliorer et devenir positif lorsque les résidents de l'agglomération commenceront à être moins nombreux à aller s'installer ailleurs au pays. Par ailleurs, le secteur des services occupe une part croissante de l'activité économique. Comme la plupart des jeunes adultes travaillent dans ce secteur et qu'ils sont habituellement locataires, cette conjoncture est de bon augure pour la demande de logements locatifs.

Marché locatif du Québec

Montréal

Malgré une baisse d'activité dans la construction d'immeubles locatifs en 2008, le taux d'inoccupation continuera d'augmenter dans la région de Montréal. Les achèvements seront plus nombreux, en raison de la solide croissance des mises en chantier enregistrée en 2007, si bien que l'arrivée de nouvelles unités locatives sera plus importante en 2008 qu'elle ne l'a été en 2007. Toutefois, la demande locative ne parviendra pas à absorber tout l'accroissement de l'offre provenant des logements neufs et de ceux libérés par les ménages accédant à la propriété. Par conséquent, le pourcentage d'habitations inoccupées montera encore et devrait atteindre 3,3 % en 2008.

Québec

En 2008, les festivités soulignant le 400e anniversaire de la ville de Québec exerceront une pression supplémentaire sur le marché du travail dans la région, parce qu'il faudra embaucher un plus grand nombre de travailleurs saisonniers que par le passé. Puisque la région est déjà en situation de plein emploi, on prévoit qu'elle affichera encore de bons résultats économiques cette année. Cependant, la plupart des postes créés en 2008 seront à temps partiel. Par ailleurs, le solde migratoire devrait demeurer élevé, ce qui soutiendra la demande locative.

Pour ce qui est de l'offre, le rythme auquel s'ajoutent les logements locatifs devrait quelque peu ralentir en 2008.

En somme, la demande demeurera vive durant la prochaine année, mais nous devrions observer une légère réduction. Le rythme auquel les jeunes ménages accéderont à la propriété sera un autre facteur qui déterminera l'ampleur du mouvement – soit à la hausse ou à la baisse – de la demande. On prévoit donc que le marché restera serré et que le taux d'inoccupation se situera entre 1,0 et 1,5 % en octobre 2008.

Marché locatif de la région de l'Atlantique

Halifax

Le marché locatif de Halifax continuera de profiter d'une demande robuste au cours des 18 prochains mois. Le nombre important de logements locatifs achevés et l'accession à la propriété exerceront des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation et à la baisse sur les loyers moyens. Toutefois, comme la demande progressera sensiblement au même rythme que l'offre, l'augmentation des taux d'inoccupation sera minime. L'accroissement des coûts contribuera à rapprocher du taux d'inflation les majorations de loyer (dans le cas des logements faisant partie de l'échantillon fixe). Il participera également, avec l'offre accrue de nouveaux produits sur le marché, à une hausse du loyer moyen global (de l'ensemble des immeubles, y compris les neufs).

Dans l'agglomération de Halifax, la construction d'ensembles locatifs a été très vigoureuse ces dernières années. En 2006, un nouveau record a presque été battu, puisque les fondations de 892 logements locatifs ont été coulées. On estime à 750 le nombre d'unités locatives mises en chantier en 2007. Cela se traduira par un développement de l'offre au cours des deux prochaines années.

Les propriétaires d'immeubles neufs se livreront concurrence pour attirer les locataires actuels, mais ils seront également en compétition avec le marché des logements pour propriétaire-occupant. Sous l'effet conjugué de l'offre et de la demande, le taux d'inoccupation passera de 3,1 % en 2007 à 3,5 % en 2008, et le loyer moyen global des appartements de deux chambres progressera à peu près au même rythme que l'inflation.

St. John's

Au cours des trois dernières années, le taux d'inoccupation a augmenté d'environ 3 points de pourcentage dans la RMR de St. John's, ce qui correspond à une progression moyenne de 1,0 point par année. La majeure partie de cette hausse est attribuable au volume record d'habitations achetées et au mouvement d'accession à la propriété observé chez les locataires. Cependant, la baisse appréciable du taux d'inoccupation en 2007 indique clairement que beaucoup de ménages locataires jugent maintenant qu'il est plus abordable de demeurer locataires. Même si on s'attend à ce que les marchés de la revente et du neuf demeurent vigoureux l'an prochain, le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires sera moins prononcé qu'au cours des dernières années. Ensemble, ces éléments devraient maintenir le taux d'inoccupation à 2,6 % en 2008. Toutefois, il est certain que des facteurs pourraient venir infirmer les prévisions économiques. Par exemple, le taux d'inoccupation diminuera si on observe une accélération des travaux liés aux grands chantiers de Hebron, de la fonderie de Long Harbour, de la raffinerie de Southern Head dans la baie Placentia et de l'aménagement hydro-électrique du cours inférieur du fleuve Churchill.

Colombie-Britannique

Aperçu

Construction résidentielle : niveaux supérieurs à la moyenne

Le nombre de mises en chantier d'habitations sera supérieur à la moyenne en 2008 et en 2009, mais sous l'effet du ralentissement de la croissance de l'économie et de l'emploi, il régressera quelque peu. L'activité diminuera dans le segment des maisons individuelles pour se situer à des niveaux très proches de la moyenne des dix dernières années. Vu le coût élevé des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, les prix des habitations grimperont encore et les logements collectifs représenteront une proportion des habitations mises en chantier qui est supérieure à la moyenne.

Le resserrement du marché du travail fera en sorte que les salaires et le revenu vont continuer d'augmenter, et que des travailleurs continueront à venir s'installer dans la province. Attirés par la beauté de la nature, la douceur du climat et la multitude d'activités et d'installations récréatives, des retraités provenant d'autres régions du Canada viendront vivre dans l'île de Vancouver et dans les collectivités de l'intérieur de la province. Cet afflux de nouveaux arrivants stimulera la demande de logements pour propriétaire-occupant et de logements locatifs. Même si la confiance des consommateurs a été légèrement ébranlée, ceux-ci sont relativement optimistes, encouragés par la forte augmentation de l'emploi qu'a connu la province et la hausse de leur pouvoir d'achat découlant de la valeur élevée du huard. Les emplois créés en 2007 contribueront à alimenter la demande d'habitations tout au long de 2008.

Les dépenses de consommation et les investissements seront les principaux moteurs de l'expansion économique. Les investissements dans les infrastructures, engagés notamment pour le nouveau circuit de transport rapide reliant le centre-ville de Vancouver et l'aéroport international, et pour l'amélioration de l'autoroute Sea-to-Sky entre Whistler, Squamish et Vancouver, ouvriront la porte aux investissements dans le secteur résidentiel.

Le léger ralentissement de la croissance de l'économie et de l'emploi en Colombie-Britannique devrait faire reculer la demande d'habitations. Les turbulences sur les marchés financiers et l'incertitude suscitée par le ralentissement du marché de l'habitation aux États-Unis assombrissent les perspectives économiques de la Colombie-Britannique. La vigueur du dollar canadien et la baisse de la construction résidentielle chez nos voisins du Sud auront des répercussions négatives sur les exportations de la province, en particulier le bois d'œuvre résineux, et sur le tourisme.

L'effet négatif de l'augmentation des charges hypothécaires sur la demande sera en partie neutralisé par le fait que certains acheteurs choisiront des périodes d'amortissement plus longues. Le volume des reventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) diminuera quelque peu, puisque les accédants à la propriété et les acheteurs ne disposant que d'une petite mise de fonds seront de moins en moins présents sur le marché. La montée des prix sera moins prononcée, car le nombre accru d'inscriptions et le recul des reventes feront en sorte que le marché deviendra équilibré.

En détail

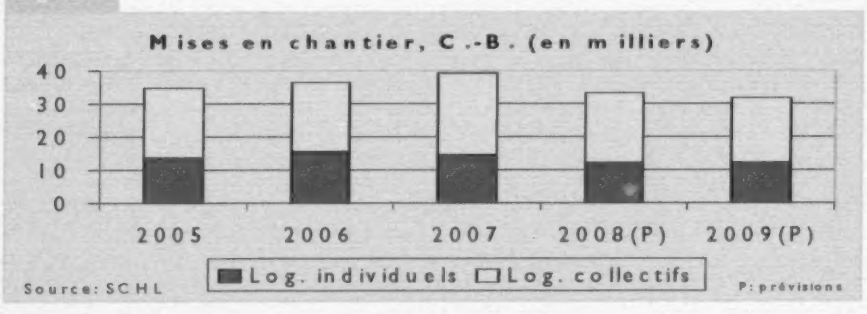
Mises en chantier, logements individuels : La production de maisons individuelles baissera et atteindra en moyenne à peine plus de 12 000 unités au cours de chacune des deux prochaines années. Les logements individuels ont la faveur, mais les acheteurs seront attirés également par les logements collectifs. En effet, les consommateurs recherchent de plus en plus une propriété demandant moins d'entretien, l'accès à des commodités, la proximité des centres urbains, ainsi que des prix relativement moins élevés correspondant à ceux des logements situés dans des immeubles de forte densité.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint en 2007 un sommet inégalé en 13 ans, les mises en chantier d'ensembles résidentiels enregistreront un léger recul en 2008 et en 2009. La construction d'appartements en copropriété continuera de dominer le segment des collectifs, très peu d'unités destinées à la location étant prévues malgré le faible taux d'inoccupation sur le marché locatif.

Reventes : Le volume des reventes diminuera quelque peu en 2008, car les acheteurs devront composer avec des taux hypothécaires plus élevés. Les futurs propriétaires auront en outre un plus grand choix sur le marché de l'existant, car la liste des inscriptions s'allongera, ce qui maintiendra le volume des transactions à un niveau supérieur à la moyenne.

Prix : Même si la montée des prix sera moins prononcée, l'accroissement du prix S.I.A.® moyen dépassera le taux d'inflation global. Le nombre accru d'inscriptions et le recul des reventes feront en sorte que le marché deviendra équilibré. Vu le prix élevé des habitations dans la RMR de Vancouver, des propriétaires vendront leur logement pour aller vivre dans d'autres régions de la province où il coûte moins cher de se loger.

Figure 1



Faits saillants au niveau provincial

En Colombie-Britannique, le pourcentage de logements vacants s'est établi à 1 % en octobre 2007, comparativement à 1,2 % un an plus tôt. Dans 12 des 27 centres urbains comptant plus de 10 000 habitants, le taux d'inoccupation des appartements était de 1 % ou moins à la même date. La vigueur de la croissance démographique et l'écart grandissant entre les frais de possession et ceux de la location font baisser le taux d'inoccupation et monter les loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres visés par l'Enquête sur les logements locatifs a progressé de 5,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007. Il s'est fixé à 922 $ en Colombie-Britannique, comparativement à 772 $ dans l'ensemble du Canada.

Alberta

Aperçu

Le ralentissement des activités de forage modère la croissance économique

L'Alberta pourrait perdre son titre de leader national au chapitre de la croissance économique en raison de la faiblesse des activités de forage. En effet, le nombre de puits forés a reculé de près de 30 % à l'échelle provinciale en 2007 à cause de la baisse des prix du gaz naturel. Certains spécialistes du secteur prévoient qu'il diminuera aussi en 2008 (-25 %) à cause de la réduction des prix, de l'escalade des coûts et des nouveaux taux de redevance qui seront en vigueur en 2009.

Malgré des activités de forage peu intenses, l'économie de la province devrait progresser à un bon rythme grâce aux investissements de capitaux. Au cours de la dernière année, la valeur globale des projets d'envergure en Alberta a augmenté de 56 % pour atteindre 228 milliards de dollars, dont plus de 74 % sont dans le secteur du pétrole et du gaz naturel.

Si l'activité restera vigoureuse dans le secteur des sables bitumineux, la construction de bâtiments commerciaux et de bureaux va commencer à ralentir d'ici 2009 étant donné les taux d'inoccupation élevés. En raison notamment de la croissance déclinante de la population et de l'emploi, le rythme de progression des ventes au détail et le nombre de mises en chantier d'habitations vont aussi diminuer. Dans de telles conditions, l'économie de l'Alberta croîtra de 3,2 % en 2008 et de 3,0 % en 2009. Elle sera donc encore supérieure à la moyenne nationale pour la septième année de suite.

Après s'être chiffré à 4,7 % en 2007, le taux d'augmentation de l'emploi va fléchir pour se situer à 2,0 % en 2008 et à 1,7 % en 2009. Si cette baisse tient en partie au ralentissement de l'expansion économique, elle sera aussi attribuable aux pénuries persistantes de main d'œuvre, exacerbées par la diminution du solde migratoire. Bien que le taux de chômage s'établira à 3,5 % en moyenne au cours de la période de prévisions, cela ne suffira pas à améliorer le bilan migratoire. L'augmentation rapide du nombre d'immigrants internationaux en Alberta est contrebalancée par une forte baisse des arrivées de migrants interprovinciaux causée par l'escalade des prix des logements et par l'amélioration de la conjoncture ailleurs au pays. Par conséquent, le solde migratoire va se replier pour s'établir à 42 000 en 2008 et à 38 500 en 2009, soit à des niveaux considérablement plus bas que le sommet de 81 480 atteint en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2007, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué de 12 %. Cette année, il devrait régresser de nouveau, mais à raison de 17 %. La construction résidentielle va ralentir à cause du nombre grandissant d'unités achevées mais non écoulées et de la forte concurrence livrée par le marché de la revente. L'escalade récente des coûts, la baisse du solde migratoire et l'affaiblissement de la croissance de l'emploi réduiront aussi la demande de logements. Des conditions similaires devraient être observées en 2009. Le nombre de mises en chantier devrait donc diminuer de 2 % en 2009 pour s'établir à 22 750.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir touché en 2007 un sommet inégalé en 26 ans, le nombre de mises en chantier de logements collectifs va reculer de 20 % en 2008 et de 8 % en 2009. Il se commencera encore beaucoup de logements collectifs, étant donné qu'ils sont bien plus abordables que les maisons individuelles. Il y aura toutefois une baisse d'activité dans ce segment en raison de l'accroissement des stocks, de la vive concurrence que lui livre le marché de la revente et de la montée des coûts. Pendant la période visée par les prévisions, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs se chiffrent en moyenne à plus de 15 000.

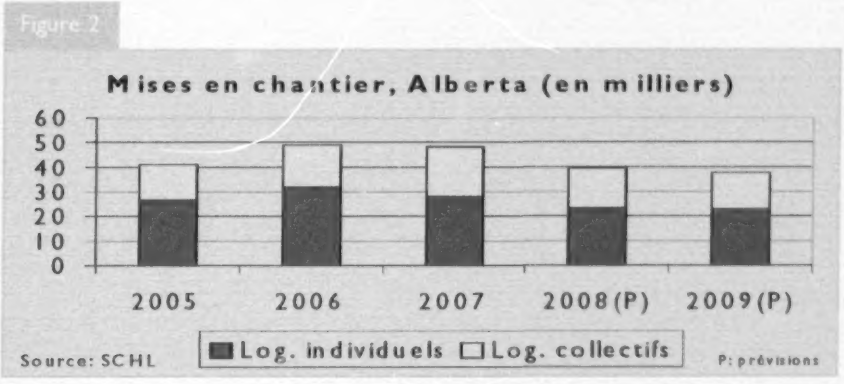
Reventes : Après avoir battu tous les records pour la sixième année d'affilée en 2006, le marché de la revente en Alberta n'a pas été en mesure de répéter l'exploit en 2007. Malgré un bon début d'année, le cumul annuel des transactions a diminué légèrement par rapport à 2006 pour s'établir à 72 000. La récente escalade des prix a pesé sur la demande de logements pendant le deuxième semestre, ce qui a contribué au gonflement de l'offre et au recul des prix d'un mois à l'autre. Dans de telles conditions, les ventes seront passablement moins nombreuses en 2008 (-6 %). En revanche, les récentes baisses de prix et la multitude d'inscriptions seront synonymes de bonnes occasions pour les acheteurs. De ce fait, les ventes d'habitations devraient se stabiliser en 2009 et être au nombre de 66 000.

Prix : Bien que les prix de revente aient augmenté de 24 % en 2007, l'Alberta n'est plus la province qui affiche la plus forte hausse à ce chapitre. La plupart des gains réalisés en 2007 ont été enregistrés durant le premier semestre, période où le marché a connu une pénurie d'inscriptions et où la demande a atteint un niveau record. Le deuxième semestre a quant à lui été caractérisé par la réticence des acheteurs et le rebondissement de l'offre, facteurs qui ont ralenti l'ascension des prix. Dans un tel contexte, la progression des prix de revente sera limitée à 4 % en 2008, son plus faible niveau en 12 ans. En 2009, un retour à l'équilibre devrait faire en sorte qu'elle s'accélère quelque peu (5,4 %) et que le prix moyen s'élève à 389 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Vu l'escalade des prix des habitations et les niveaux records de ventes et de mises en chantier, on a observé une importante augmentation de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation en Alberta. De 2003 à 2005, il a progressé à un rythme annualisé de 3,2 G$. Par la suite, il a grimpé de 11 G$ pour atteindre 59,4 G$. La baisse de la demande de logements neufs et existants en Alberta devrait faire ralentir considérablement la croissance des prix. Ainsi, l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation devrait se stabiliser.

Figure 2



Saskatchewan

Aperçu

Numéro un de la croissance économique

Si l'économie de la Saskatchewan a fortement repris depuis la récession de 2006, c'est en grande partie grâce à l'essor du secteur des ressources naturelles et de l'économie intérieure. La production de potasse et de pétrole connaît une importante accélération vu les prix élevés et la capacité de production accrue. Malgré une diminution globale de l'extraction d'uranium survenue à la suite de problèmes rencontrés dans une importante mine, ce secteur a été propulsé par les prix records. Le redressement rapide du solde migratoire et la récente baisse de la taxe de vente provinciale ont tous deux stimulé les ventes au détail, dont la croissance a atteint un nouveau sommet. La hausse d'activité de 62 % enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle a également favorisé l'expansion économique en 2007.

Après avoir réalisé un gain impressionnant de 4,3 %, l'économie progressera plus lentement au cours des deux prochaines années. En effet, on prévoit un refroidissement du secteur minier, des marchés d'habitation et de la consommation, si bien que la croissance du PIB réel sera de 3,4 % en 2008 et de 3,0 % en 2009. On s'attend à ce que de nouveaux investissements favorisent une accélération de l'extraction de pétrole, de potasse et d'uranium. Cependant, les producteurs de potasse et d'uranium ne devraient commencer à enregistrer des gains majeurs qu'après la période de prévisions, lorsque les travaux débuteront dans les nouvelles mines. Le secteur des ressources devrait s'assagir, car les prix de la plupart des produits de base ont atteint leur point culminant en 2007.

Les dépenses de consommation progresseront à un rythme moins rapide jusqu'à la fin de 2009, et ce, en grande partie à cause des frais de logement plus élevés et de la croissance démographique plus modérée. Grâce à l'effervescence économique et aux multiples possibilités d'emploi, le solde migratoire a connu un redressement remarquable en 2007. De plus, les coûts relativement modiques des logements en Saskatchewan par rapport à ceux de l'Alberta, province où les prix des habitations ont récemment monté en flèche, se sont aussi avérés avantageux puisqu'ils ont incité certains ménages à revenir s'installer en Saskatchewan. Ces conditions ont fait en sorte que le solde migratoire a atteint en 2007 un niveau sans précédent de 14 325 migrants. Cependant, la Saskatchewan est maintenant la province qui affiche la plus forte progression des prix des habitations au pays, si bien que ces derniers, autrefois relativement abordables, n'attireront plus les migrants. Par conséquent, le solde migratoire baissera pour s'établir à 10 200 en 2008, puis à 8 200 en 2009, mais il restera tout de même élevé par comparaison aux résultats observés dans le passé.

L'affaiblissement de la migration va freiner la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années. Après s'être chiffrée à 2,1 % en 2007, le taux de progression de l'emploi va fléchir pour se situer à 2,0 % en 2008 et à 1,6 % en 2009. La plupart des postes qui seront créés seront à temps plein.

En détail

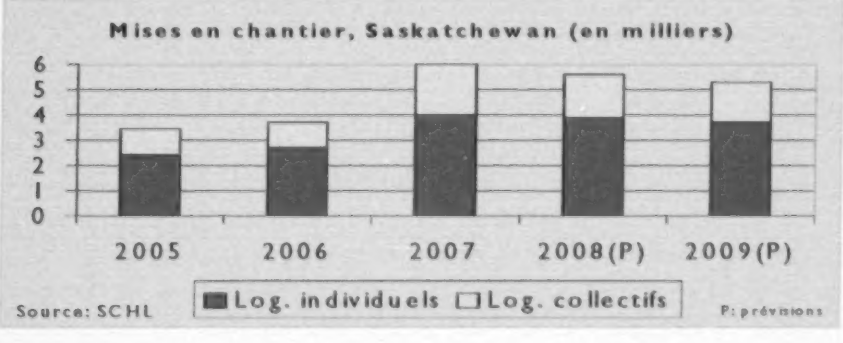
Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles s'est intensifiée de près de 50 % en 2007, pour atteindre 4 017 unités - un niveau inégalé depuis 24 ans. Bien qu'une baisse de l'activité soit prévue en 2008 et en 2009, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles va dépasser dans une large mesure la moyenne des dix années précédentes. L'ascension des prix, la pénurie de main d'œuvre qualifiée et l'offre croissante de logements existants auront un effet modérateur sur la construction résidentielle en regard de l'activité enregistrée en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a presque doublé en 2007 - il n'a jamais été aussi élevé depuis 1985. L'activité dans ce segment devrait toutefois diminuer d'environ 15 % en 2008, puis de 6 % en 2009, car les promoteurs vont s'employer à achever les ensembles en construction. Malgré ces reculs, le niveau des mises en chantier de logements collectifs demeurera parmi les plus hauts des 30 dernières années.

Reventes : Bien que le volume d'inscriptions courantes ait touché un creux sans précédent, le nombre de transactions conclues sur le marché de l'existant s'est tout de même élevé à 12 000 en 2007, du jamais vu. La progression des ventes va se poursuivre au premier semestre, de sorte que leur nombre va s'accroître un peu pour atteindre 12 200 en 2008. La demande de logements existants va baisser en 2009 pour se chiffrer à 11 600 en raison de l'ascension des prix et de la diminution des investissements de nature spéculative.

Prix : En 2007, le prix de revente moyen a grimpé de 32 % en Saskatchewan - c'est plus que le double de la plus forte croissance jamais enregistrée. Les prix ont connu une accélération effrénée en raison de la rareté des inscriptions courantes, de la demande exceptionnelle et des investissements en provenance des provinces voisines. Ils verront toutefois leur taux de progression diminuer pour se fixer à 26 % en 2008 et à 8 % en 2009, car on observera une hausse graduelle du nombre d'inscriptions et une atténuation de la demande à caractère spéculatif.

Figure 3



Faits saillants au niveau provincial

Il y a un lien direct entre la forte augmentation des ventes au détail et la demande de logements en Saskatchewan. Pour la période allant de janvier à septembre, les ventes au détail ont progressé de 12 %, soit du double de la croissance affichée à la même période en 2006. Les dépenses de consommation consacrées au logement sont responsables de cette augmentation. Les centres de rénovation et les quincailleries ont enregistré d'une année à l'autre la plus importante hausse de profit (+33 %). Les magasins de meubles et ceux spécialisés dans la vente d'appareils électroniques et ménagers ont quant à eux vu leur chiffre d'affaires croître respectivement de 24 et 20 % par rapport à celui de 2006.

Manitoba

Aperçu

Croissance économique stimulée par les investissements de capitaux et la consommation

Grâce à la stabilité de l'économie, la construction résidentielle va rester intense au Manitoba. En effet, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera la moyenne provinciale des années antérieures pour se situer à 5 800 en 2008 et à 5 900 en 2009. Si l'on tient compte du niveau d'activité enregistré l'an dernier, les constructeurs manitobains accompliront leur meilleure performance triennale en plus de 20 ans.

L'économie du Manitoba devrait croître de 2,9 % en 2008 et de 2,6 % en 2009, progressant d'au moins 2,5 %, pour la sixième année de suite. Les projets d'immobilisation et les dépenses intérieures seront les principaux moteurs de la croissance pendant la période à l'étude. Le solde migratoire et le niveau de création d'emplois seront parmi les meilleurs jamais enregistrés. La hausse persistante des dépenses personnelles qui en résultera va profiter aux détaillants. Des investissements seront consacrés à la poursuite des travaux pour la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge et la nouvelle aérogare de l'aéroport international de Winnipeg. Il en sera de même pour la centrale hydro électrique Wuskwatim, évaluée à 1,3 milliard de dollars, dont les principales dépenses associées à sa construction et à son déversoir ne seront toutefois engagées que plus tard durant la période prévisionnelle et après. Dans le secteur minier, la production accrue de nickel va aider à renforcer l'économie jusqu'en 2009, mais la dépréciation des métaux de base va en atténuer les effets.

La croissance économique va contribuer à l'augmentation du nombre de travailleurs. Après avoir connu une hausse de 1,6 % en 2007, l'emploi devrait croître de 1,4 % en 2008, puis de 1,0 % en 2009. C'est le solde migratoire élevé du Manitoba qui favorisera la majorité de ces gains. En revanche, étant donné que l'emploi va progresser au même rythme que la population active, le taux de chômage va se maintenir près de ses niveaux les plus bas et se situer en moyenne à 4,3 % pendant la période à l'étude, ce qui va aussi soutenir la confiance des consommateurs.

Vu le faible taux de chômage relevé au Manitoba, par comparaison aux autres provinces, de moins en moins d'habitants quittent la province pour trouver du travail. Malgré les pertes enregistrées aux trois premiers trimestres de l'année, le Manitoba a affiché son meilleur bilan migratoire interprovincial en trois ans pour cette période de neuf mois. Et grâce au nombre croissant de migrants venant d'autres pays, le solde migratoire bat des records. Il devrait se fixer en moyenne à 8 675 en 2008-2009, ce qui est presque trois fois supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

En détail

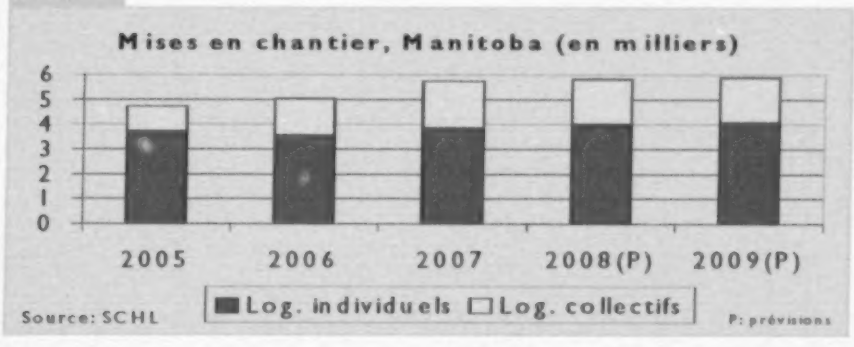
Mises en chantier, logements individuels : En 2008, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait s'élever à 4 000, puis atteindre 4 100 en 2009 - un sommet inégalé en 21 ans pour les constructeurs manitobains. La hausse du niveau d'activité en 2008 tiendra en grande partie aux gains réalisés à Winnipeg, ville où de nouveaux terrains deviendront disponibles dans le secteur de Waverly West. À l'extérieur de Winnipeg, la construction résidentielle devrait également rester vigoureuse, puisque la demande de logements de villégiature demeure forte et que le marché de l'habitation est toujours aussi tendu.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint en 2007 leur plus haut sommet en 20 ans, les mises en chantier de logements collectifs ne vont fléchir que légèrement pour se chiffrer à 1 800 en 2008 et en 2009. La majorité des logements dont on coulera les fondations seront des unités en copropriété. Il n'en reste pas moins que les logements locatifs vont constituer une grande part des habitations mises en chantier. Vu que les taux d'inoccupation sont bas et que les logements locatifs neufs sont exemptés pour 20 ans des dispositions de la ligne directrice relative aux augmentations de loyer au Manitoba, les constructeurs et les propriétaires bailleurs envisageront la production d'ensembles résidentiels.

Reventes : Grâce à l'accroissement du solde migratoire, le nombre de reventes touchera un nouveau sommet en 2008 (14 100). Même si le choix sera un peu moins restreint vers la fin de 2008 et en 2009, la forte hausse d'inscriptions requise pour que les gains au chapitre des ventes soient importants ne se concrétisera sans doute pas. De plus, l'élévation persistante des prix pourrait restreindre l'éventail des options qui s'offrent aux accédants à la propriété et aux ménages qui ont peu d'avoir propre. Cette situation pourrait engendrer une autre progression modeste des ventes l'an prochain. Le nombre de transactions, en se hissant à 14 250 en 2009, aura battu tous les records pour la huitième année d'affilée.

Prix : En 2008, la croissance des prix de revente sera encore forte au Manitoba. Son taux, qui dépassait les 10 % depuis cinq ans, s'établira tout juste en dessous de ce seuil. Sous l'effet conjugué de la vive demande et de la pénurie d'inscriptions, les prix vont augmenter de 9,8 % cette année, pour atteindre en moyenne 185 500 $. En 2009, la multiplication des inscriptions courantes élargira le choix des acheteurs et limitera à moins de 6 % l'ascension des prix.

Figure 4



Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée par la SCHL en octobre 2007, le marché locatif du Manitoba est tendu. Même si l'Enquête ne vise que les centres urbains comptant au moins 10 000 habitants, on observe que de nombreux petits centres situés dans le sud de la province présentent aussi de faibles taux d'inoccupation. C'est le cas notamment des villes de Altona, Virden, Winkler et Steinbach, dont le marché locatif s'est resserré à la suite de l'arrivée massive de migrants internationaux qui ont loué la presque totalité des unités locatives disponibles.

Ontario

Aperçu

Les mises en chantier d'appartements mènent le bal

L'économie de l'Ontario s'annonce stable, ce qui contribuera à la forte demande de logements. Le nombre de mises en chantier restera au-dessus de la moyenne puisqu'il s'établira à 69 150 en 2008 et à 67 150 en 2009. Le marché de l'existant affichera quant à lui des niveaux d'activité quasi inégalés. Le prix élevé des maisons individuelles neuves, le choix plus vaste d'habitations existantes et l'offre restreinte de terrains résidentiels contribueront au dynamisme du marché de la revente.

La croissance économique sera moins vigoureuse en Ontario que dans l'ensemble du pays. Elle baissera à 1,8 % cette année, puis augmentera à 2,4 % en 2009, ce qui est inférieur à la moyenne sur 10 ans (3,5 %). Au premier semestre de 2008, le secteur des biens (notamment les chaînes de montage et la fabrication de pièces d'automobiles, ainsi que les entreprises forestières) continuera de peser sur le développement économique de l'Ontario. Ce phénomène s'explique en grande partie par le ralentissement de la croissance économique aux États-Unis et la force du dollar canadien. Les mises à pied se poursuivent dans les industries productrices de biens, mais le secteur des services, alimenté par les consommateurs et en meilleure posture, récupérera une partie de ces travailleurs. Les bas taux d'intérêt, la confiance des consommateurs et l'amélioration du revenu favoriseront les dépenses de consommation, la demande intérieure et la croissance dans la province.

L'écart entre les progrès économiques enregistrés dans l'Ouest canadien et ceux réalisés dans le Centre du Canada rapetissera. Le nombre d'Ontariens émigrant dans l'Ouest devrait donc fléchir graduellement. La croissance démographique de l'Ontario sera tout de même largement tributaire de la migration internationale.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre descendra à 34 400 en 2008 et à 30 900 en 2009. Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine, qui préfère les habitations de faible densité, la hausse des charges hypothécaires et le ralentissement de la croissance de l'emploi dans des secteurs d'activité où les travailleurs sont bien rémunérés contribueront à faire reculer la demande d'habitations de prix élevé.

Mises en chantier, logements collectifs : Leur nombre montera à 34 750 en 2008 et à 36 250 en 2009. La demande de logements collectifs, surtout d'appartements et de logements en copropriété, sera le principal élément stimulant la construction résidentielle. Compte tenu de la vigueur des ventes d'appartements et de logements en copropriété, les constructeurs accusent sans doute un grand retard dans la mise en chantier des logements vendus sur plan. En outre, les accédants à la propriété envisageant d'acheter une habitation de prix modeste contribueront aussi à alimenter la demande d'appartements et de maisons en rangée.

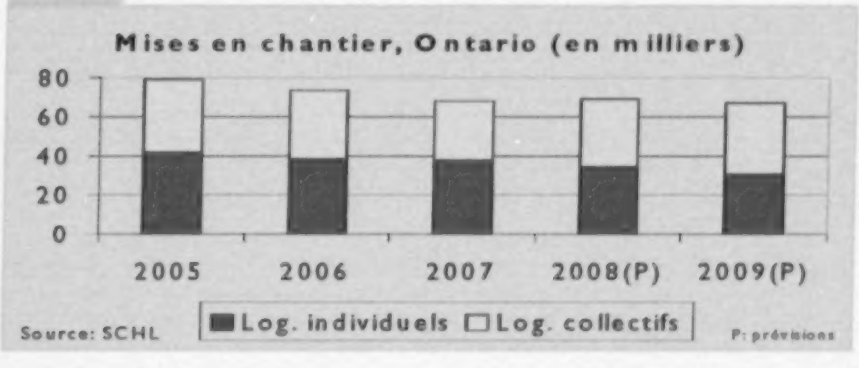
Reventes : Après avoir atteint des niveaux records en 2007, le nombre de reventes fléchira légèrement pour s'établir à 208 000 en 2008 et à 201 500 en 2009. Même si la hausse des charges hypothécaires fera reculer les ventes, le choix plus abondant dans plusieurs fourchettes de prix maintiendra le volume des transactions bien au-dessus des moyennes enregistrées par le passé.

Prix : En Ontario, le prix S.I.A.® moyen montera de 6,2 % en 2008 et de 2,9 % en 2009. Comme le marché de la revente s'est resserré, les prix progresseront pour l'instant plus rapidement que l'inflation. Par la suite, en raison du nombre accru d'inscriptions, le marché de la revente sera plus équilibré. La pression sur le prix des habitations devrait donc diminuer.

Faits saillants au niveau provincial

Les taux d'inoccupation des appartements locatifs n'ont pas évolué de la même façon partout dans la province. Toutefois, dans la plupart des villes ontariennes, la proportion de logements vacants en 2007 a été égale ou inférieure à celle enregistrée les années précédentes. Certains marchés locatifs sont plus serrés que la moyenne, notamment ceux de Guelph et du Grand Sudbury. Dans cette dernière agglomération, le marché locatif et le marché des habitations pour propriétaire-occupant sont au nombre des marchés où l'offre est la plus rare au pays, car ils profitent d'un essor dans le secteur minier – attribuable à la hausse du prix des produits de base – qui a pour effet de stimuler l'emploi et l'immigration. Par ailleurs, les taux d'inoccupation sont demeurés au-dessus de la moyenne provinciale dans des agglomérations productrices de biens comme Windsor, St. Catharines-Niagara et Thunder Bay. Puisque la valeur du dollar canadien a dépassé celle du billet vert et que la croissance de l'économie américaine a ralenti, la conjoncture s'est affaiblie pour le secteur des affaires et le marché de l'habitation. À Toronto, Ottawa et London, où l'économie est plus diversifiée, les taux d'inoccupation n'ont pas changé en 2007. Les données sur le marché locatif ontarien semblent indiquer que les taux de logements vacants resteront élevés en 2008 et en 2009.

Figure 5



Québec

Aperçu

La demande de logements restera vive

Les conditions ayant facilité les acquisitions résidentielles au Québec en 2007 continueront de stimuler la demande de logements au cours des deux prochaines années. Les mises en chantier d'habitations vont se chiffrer à 46 500 en 2008 et à 45 000 en 2009. L'économie du Québec sera étayée par des dépenses intérieures considérables et par la progression du revenu disponible, et cela soutiendra la demande d'habitations. Tandis que la vigueur du dollar canadien favorise l'investissement privé, les projets d'infrastructure du gouvernement provincial devraient être mis à exécution cette année et contribuer eux aussi à l'expansion économique. En 2008, tout comme en 2007, le point vulnérable sera le secteur des exportations (manufacturières surtout), menacé encore par le taux de change actuel et la concurrence étrangère accrue. Par conséquent, le PIB va augmenter de quelque 2 % au cours des deux prochaines années, et le taux de croissance de l'emploi va se situer autour de 1 % en 2008 et en 2009.

Même si les taux d'intérêt devraient augmenter, leur niveau relativement bas et la diversification des instruments financiers devraient faciliter l'acquisition d'habitations au cours des prochaines années. Ces deux facteurs pourraient même inciter certains ménages à aller de l'avant avec leur projet d'achat. On prévoit que le solde migratoire va s'accroître, car l'économie québécoise reste vigoureuse et le gouvernement provincial révise à la hausse ses cibles en matière d'immigration. Entre temps, la population vieillissante continuera d'alimenter la demande de logements en copropriété et d'appartements pour retraités.

En détail

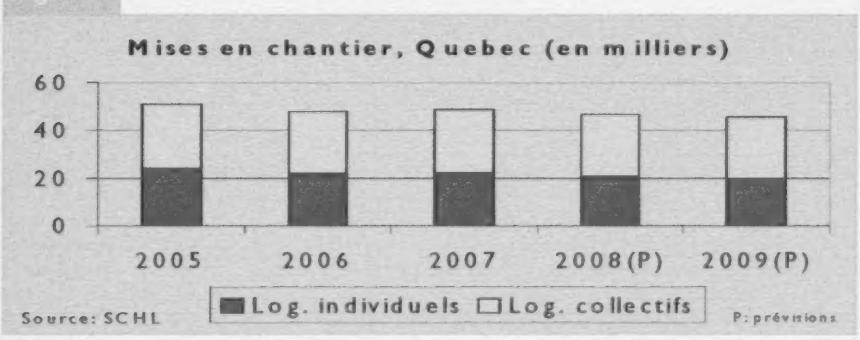
Mises en chantier, logements individuels : La conjoncture économique et le contexte financier actuels favoriseront encore la construction de maisons individuelles. La demande dans cette catégorie tiendra aussi à l'offre quelque peu limitée sur le marché de l'existant. Cependant, elle devrait se déplacer peu à peu vers le segment des logements collectifs, moins chers et de plus en plus recherchés. Les constructeurs devraient couler les fondations d'environ 20 500 maisons individuelles en 2008 et de 19 750 autres en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs sera soutenue par le vieillissement démographique et les exigences en matière d'abordabilité. Elle visera encore les copropriétés et les logements situés dans des résidences pour aînés. Après une année marquée par la construction de multiples maisons pour retraités, l'activité dans le segment des collectifs devrait ralentir, à cause de la hausse du taux d'inoccupation dans plusieurs régions de la province. Les constructeurs devraient commencer quelque 26 000 unités en 2008 et 25 000 autres en 2009.

Reventes : Les ventes de logements existants diminueront mais resteront robustes ces prochaines années. La demande de logements en copropriété, qu'il s'agisse de maisons en rangée ou d'appartements, sera forte. Les reventes conclues par l'entremise du Service inter agences® (S.I.A.®) devraient se chiffrer à environ 79 000 en 2008 et en 2009.

Prix : La croissance des prix sera plus modérée au cours des années à venir, puisqu'on s'attend à ce que le nombre de ventes fléchisse et à ce que les stocks augmentent de nouveau. En 2008 et en 2009, les prix devraient progresser d'environ 3 %, alors que leur hausse avait dépassé les 6 % en 2007. Le prix de revente S.I.A.® moyen devrait alors s'établir à près de 215 000 $ en 2008 et de 221 000 $ en 2009.

Figure 6



Faits saillants au niveau provincial

Selon les dernières données diffusées par l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de naissances s'est considérablement accru dans la province l'an passé. En effet, il devrait avoir progressé de 3 % en 2007 pour s'élever à 85 000. En 2006, il avait augmenté de près de 8 %. Même si les nouveaux nés ne feront pas l'acquisition d'une propriété dans un proche avenir, on peut présumer que leurs parents réévalueront leurs conditions de vie et opteront pour un logement plus grand. Il faudra effectuer d'autres études en bonne et due forme, mais les statistiques sur les marchés du neuf et de la revente appuient cette hypothèse. En fait, il y a eu une augmentation notable des ventes et des mises en chantier de logements destinés aux familles dans les régions où le taux de natalité a récemment bondi.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées

Plusieurs facteurs qui posent des défis sur le plan économique, notamment l'appréciation du dollar canadien, la hausse des prix de l'énergie et le repli de la croissance aux États-Unis, auront des incidences négatives sur le rythme d'expansion de l'économie provinciale.

Ces facteurs continueront d'influer sur les secteurs de la fabrication et des exportations. La fermeture définitive d'usines de pâtes et papiers ainsi que les baisses de production annuleront les effets positifs de plusieurs projets d'envergure en cours de réalisation. Pour améliorer leur productivité et leur compétitivité, les entreprises doivent investir davantage dans les machines et le matériel.

L'activité dans le secteur de la construction non résidentielle va favoriser la croissance en 2008-2009, grâce aux travaux entrepris au terminal de gaz naturel liquéfié (GNL) et à la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau. Le possible établissement d'une nouvelle raffinerie à Saint John, qui pourrait se traduire par un renforcement du rôle de cette région en tant que plaque tournante énergétique du Canada atlantique, stimule déjà les ventes d'habitations.

Puisqu'on s'attend à ce que la valeur de notre dollar demeure élevée, les perspectives d'emploi dans la province dépendront de la capacité de déplacer continuellement des travailleurs des secteurs liés à la fabrication et aux exportations vers celui des services.

L'emploi devrait croître de 1 % en 2008 et en 2009, les investissements de capitaux continuant de stimuler la croissance. On prévoit que l'expansion économique ralentira et se chiffrera à 2 % cette année, avant de se redresser à 2,3 % en 2009.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après une vive reprise en 2007 qui avait mis fin à trois baisses annuelles consécutives, les mises en chantier de maisons individuelles dans la province devraient ralentir en 2008, à l'instar de la tendance nationale. Le renchérissement de la main-d'œuvre continuera d'annuler les effets de la stabilité des cours des matières premières. De plus, l'écart entre les prix des habitations neuves et ceux des logements existants s'accentuera encore davantage. De ce fait, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descende à 2 510 en 2008, puis à 2 400 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs s'est repliée en 2007, contrairement à la production de jumelés qui a poursuivi son ascension. Par suite de la montée persistante des coûts de construction, la maison jumelée est devenue le logement de choix des accédants à la propriété qui souhaitent acquérir un logement neuf. La demande de jumelés restera vigoureuse, mais le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 1 415 en 2008, puis à 1 250 en 2009.

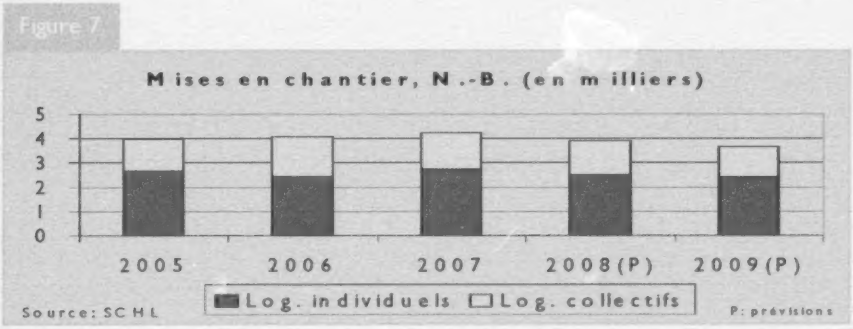
Reventes : En 2007, les ventes S.I.A.® ont atteint un sommet sans précédent dans certains centres de la province, la conjoncture du marché demeurant favorable aux accédants à la propriété. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® se repliera légèrement pour s'établir à 7 750, avant de descendre à 7 500 en 2009.

Prix : Bien que les nouvelles inscriptions soient demeurées à des niveaux historiques en 2007, les prix ont encore monté. On s'attend à ce que le nombre de ventes diminue, mais le prix moyen des habitations devrait néanmoins s'élever à 142 000 $ en 2008 et à 146 000 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick ont été plus nombreuses qu'en 2006. En effet, dans les trois principales agglomérations de la province – Saint John, Moncton et Fredericton –, le nombre de logements individuels commencés pendant les onze premiers mois de 2007 était de 9,3 % supérieur à celui de la période correspondante un an auparavant. Cette hausse est d'autant plus notable qu'elle coïncide avec l'une des meilleures années jamais enregistrées sur le marché de la revente. Pendant cette période, les ventes S.I.A.® dans ces centres ont dépassé de 16,1 % les résultats obtenus un an plus tôt. En outre, le resserrement du marché du travail causé par l'émigration accrue vers l'Ouest canadien de travailleurs qualifiés a concouru à l'accroissement des coûts de construction et des délais d'achèvement des logements. Néanmoins, le solde migratoire positif, la vigueur exceptionnelle de l'emploi, l'augmentation des salaires, l'optimisme accru des consommateurs et les taux hypothécaires relativement bas ont stimulé la demande de logements, ce qui a permis au secteur des maisons individuelles neuves de maintenir son rythme d'activité, à l'encontre de la tendance à l'échelle nationale.

Figure 7



Nouvelle-Écosse

Aperçu

L'économie est confrontée à des défis

L'économie de la Nouvelle-Écosse doit faire face à de nombreux obstacles, les industries et les entreprises ayant du mal à demeurer rentables et compétitives dans un contexte de mondialisation croissante de l'économie. Les incidences de la hausse des prix de l'énergie et de l'appréciation marquée du dollar canadien sur la croissance économique future devront être atténuées par un accroissement des investissements dans les machines et le matériel, particulièrement dans les secteurs de la fabrication et des ressources.

Toutefois, les perspectives demeurent favorables, grâce à la progression des investissements dans le secteur non résidentiel, à la vigueur soutenue du secteur des services et aux dépenses de consommation. Les perspectives se sont en fait précisées depuis quelques mois, car les annonces récentes concernant le champ gazier Deep Panuke étayeront vraisemblablement la croissance en 2009. L'incertitude persiste toutefois quant au projet d'usine pétrochimique et de gaz naturel liquéfié, ainsi qu'au sujet des travaux de rénovation à effectuer à un terminal à conteneurs en eau profonde. Ensemble, ces travaux pourraient renforcer quelque peu les perspectives de croissance, surtout en 2009. Les fermetures de plusieurs usines de fabrication inciteront certains Néo-Écossais à émigrer vers l'Ouest.

Halifax sera le principal moteur de la croissance économique en raison d'un certain nombre d'activités dans la région, dont l'expansion en cours de l'entreprise Research in Motion (RIM), à Bedford, et la création de plusieurs centres d'appels dans les secteurs des finances et des services.

La décélération de la croissance de l'emploi et de la population, conjuguée au ralentissement de l'activité dans le secteur de l'habitation, limitera l'expansion économique. Les perspectives de croissance s'amélioreront grâce à l'impulsion donnée par la mise en œuvre de certains projets énergétiques actuellement en cours de planification. Néanmoins, le taux de croissance économique évoluera à peine, s'établissant à 2,1 % en 2008 et à 2,3 % en 2009.

En détail

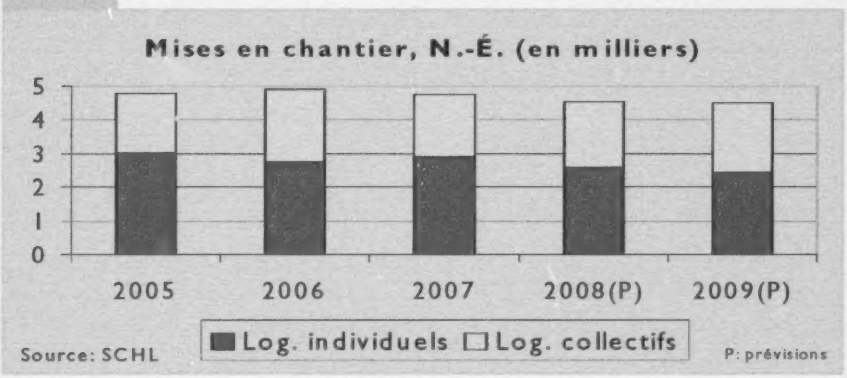
Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer et se chiffrer à 2 600 en 2008 et à 2 450 en 2009. Les tensions persistantes exercées sur les coûts par le renchérissement de la main-d'œuvre et des frais d'aménagement, conjuguées aux perspectives d'augmentation des prix des matériaux et des expéditions, favoriseront encore la hausse des prix des maisons neuves et la contraction de la demande. Par ailleurs, la concurrence livrée par le marché de la revente et par le segment des logements collectifs continuera à peser sur le secteur de la construction de maisons individuelles. Les habitations existantes représenteront toujours un choix intéressant et les logements collectifs offriront une gamme d'options adaptées aux différents styles de vie et aux divers besoins.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2008, leur nombre progressera pour se situer autour de 1 950, grâce à divers nouveaux ensembles prévus à Halifax. En 2009, il atteindra environ 2 050. La tendance aux ménages de plus petite taille contribuera à soutenir la demande de logements collectifs. En outre, l'intérêt pour les jumelés et les maisons en rangée demeurera considérable dans un avenir prévisible.

Reventes : Les logements existants représenteront encore une solution de rechange viable aux logements neufs. Les acheteurs continueront à priser les habitations récemment rénovées et les quartiers établis. Grâce à la forte demande, un nombre sans précédent de ventes a été enregistré sur le marché de l'existant en 2007. On prévoit que le total des ventes S.I.A.® baissera à 11 100 en 2008, puis à 10 900 en 2009.

Prix : Le rythme de croissance rapide du prix de vente S.I.A.® observé récemment ralentira en 2008 et en 2009. Il dépassera tout de même encore le taux d'inflation, atteignant 4,4 % cette année et 2,6 % l'an prochain. Le prix moyen devrait atteindre 190 000$ en 2008 et 195 000$ en 2009.

Figure 8



Faits saillants au niveau provincial

À Halifax, la construction résidentielle avoisine des niveaux records. Fin novembre 2007, 1 346 logements locatifs, 509 logements en copropriété ainsi que 212 jumelés ou maisons en rangée étaient en construction. Au cours des six derniers mois, les logements collectifs en construction se sont chiffrés à 2 064, en moyenne. Ce volume élevé tient au nombre de chantiers d'envergure en cours et aux retards causés notamment par le resserrement du marché du travail. Cette situation a aussi contribué au report de quelques mises en chantier d'ensembles résidentiels.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Croissance économique modérée

L'économie de la province devrait croître à un rythme modéré au cours de la période 2008-2009. Elle sera encore stimulée par la légère progression de l'emploi dans le secteur des services, et particulièrement dans le domaine de la technologie de l'information.

L'appréciation considérable du dollar canadien et la hausse des prix de l'énergie, entre autres, poseront problème et continueront à miner les perspectives de croissance dans l'agriculture, la fabrication et le tourisme. De plus, les incidences du repli de la construction résidentielle et non résidentielle ne seront que partiellement atténuées par les effets positifs des investissements accrus dans les machines et le matériel engagés par les entreprises qui cherchent à améliorer leur productivité.

Le tourisme devrait diminuer, car la montée du dollar canadien incitera les Américains à rester chez eux. Par ailleurs, la conjoncture du marché de la pomme de terre continuera à subir les contrecoups de la hausse des prix de l'engrais et d'autres facteurs de production agricole, ainsi que de la concurrence mondiale.

En 2007, le taux de croissance de l'emploi dans la province a été bien supérieur aux attentes, atteignant 1,1 %. Même si on prévoit que ce taux va descendre à 0,6 % en 2008, la province devrait continuer de profiter de l'expansion des secteurs des services aux entreprises et des finances. L'emploi est demeuré stable dans le secteur de la construction en 2007, puisque de nombreux grands chantiers sont toujours en cours. Il devrait toutefois y augmenter moins rapidement en 2008, à mesure que les investissements s'amoindriront..

En détail

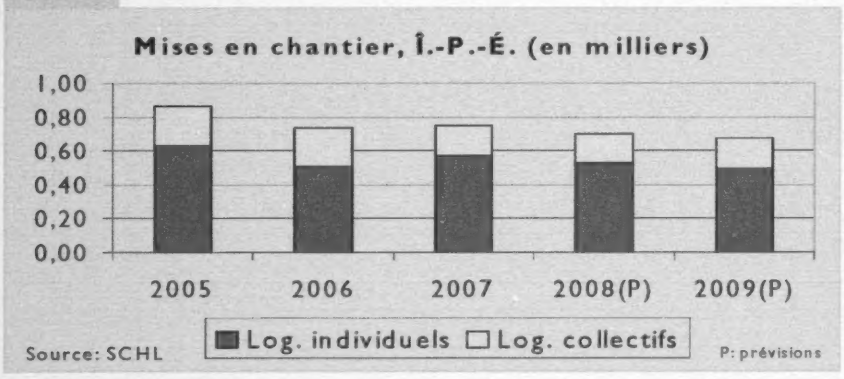
Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles devrait ralentir légèrement au cours des deux prochaines années. Le bilan migratoire positif soutiendra dans une certaine mesure le marché du neuf, mais l'augmentation des coûts de construction, conjuguée au ralentissement généralisé de l'économie, entraînera tout de même une baisse d'activité. On prévoit ainsi 700 mises en chantier en 2008 et 675 autres en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 175 logements collectifs par année durant la période de prévisions, soit environ le même nombre qu'en 2007. Comme en 2007, la plupart des unités commencées devraient viser le marché des jumelés pour propriétaire-occupant, ces logements gagnant en popularité auprès des accédants, au détriment des maisons individuelles. Il pourrait aussi se construire d'autres appartements en copropriété pendant la période à l'étude.

Reventes : Au cours des deux prochaines années, on ne s'attend pas à ce que le nombre de ventes S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard dépasse le niveau record de 1 675 enregistré en 2007. La demande sur le marché de la revente demeurera certes vigoureuse, compte tenu notamment de l'écart grandissant entre les prix des logements existants et ceux des habitations neuves, mais l'escalade des prix observée au cours des cinq dernières années va limiter le nombre d'accédants à la propriété sur le marché.

Prix : Par suite de la vive demande de propriétés situées en milieu urbain et sur le bord de l'eau, ainsi que de propriétés avec vue sur l'eau, le prix moyen devrait progresser durant les deux prochaines années. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen montera de 3,4 % en 2008 et de 3,3 % en 2009.

Figure 9



Faits saillants au niveau provincial

Les propriétés de loisirs à l'Île-du-Prince-Édouard restent très populaires, la plupart étant situées sur le bord de l'eau ou offrant une vue sur l'eau. En 2000, le prix moyen de ce type de propriété était de seulement 48 360 $. Or, fin 2007, il s'est chiffré à 120 620 $: un bond de près de 150 %. Outre la montée des prix, on observe une augmentation des ventes dans ce segment. En 2000, 76 propriétés de loisirs ont été vendues par l'entremise du S.I.A.®, tandis que ce chiffre a atteint 131 en 2007. Cette croissance est alimentée par les insulaires qui sont allés travailler dans d'autres régions du pays et font l'acquisition d'une résidence secondaire pour leurs vacances estivales.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les exportations soutiennent l'expansion économique

Les exportations de pétrole et de minéraux, ainsi que les nouveaux investissements dans le projet Hebron, continueront de fournir un solide appui à la croissance de l'économie.

En 2008-2009, la production devrait atteindre un point culminant tant à Terra Nova qu'à Hibernia. La production minérale demeurera un facteur positif, grâce à l'extraction minière à Voisey's Bay et à Duck Pond. De plus, l'activité globale dans le secteur de l'exploration des ressources minérales continuera de s'intensifier dans la région intérieure de Terre-Neuve et également au Labrador, en conséquence de l'augmentation des cours des produits de base. La montée des prix de l'énergie réduira en outre l'ampleur des effets négatifs liés aux baisses de production.

De ce fait, on s'attend à ce que la croissance du produit intérieur brut (PIB) ralentisse et se situe à 1,5 % cette année puis à 2,0 % en 2009 – un repli entièrement attribuable au recul de la production dans le secteur pétrolier. La dynamique interne de l'économie continuera à se renforcer au cours de la période de prévisions. L'emploi croîtra de 1,1 % en 2008 et de 1,5 % en 2009, avec la multiplication des nouveaux investissements dans le secteur de l'énergie. Toutefois, le secteur de la pêche continuera de se heurter à la léthargie des marchés, à la grande vigueur du dollar canadien et au coût élevé des carburants.

Le bilan migratoire déficitaire persistant devrait se stabiliser, car les Terre-Neuviens travaillant en Alberta commenceront à retourner au bercail pour participer à la construction des nouveaux mégaprojets, surtout en 2009. La production d'énergie, une nouvelle raffinerie et l'expansion soutenue de l'industrie minière pourraient donner lieu à des résultats plus élevés que prévu.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accroissement de l'activité économique à l'échelle provinciale et les solides facteurs économiques et démographiques fondamentaux concourront au dynamisme du secteur de la construction des maisons individuelles en 2008 et en 2009. Stimulées de nouveau par l'amélioration du bilan migratoire et la bonne tenue du marché du travail, les mises en chantier d'habitations individuelles se chiffreront à 2 200 cette année et à 2 250 en 2009, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Le secteur de la construction de collectifs obtiendra de bons résultats cette année. En effet, le rythme d'activité demeurera près du niveau de 2007, de sorte qu'il devrait se commencer 450 unités en 2008 et 425 en 2009. Dernièrement, les mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol ont diminué, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La taille réduite des ménages et la bonne conjoncture économique de St. John's ont incité plusieurs promoteurs à s'intéresser au marché naissant des copropriétés, si bien que les mises en chantier dans ce segment devraient encore augmenter en 2008 et en 2009. Compte tenu de la culmination récente de l'offre et de la hausse du revenu disponible, la demande de jumelés neufs demeurera faible, les acheteurs privilégiant les maisons individuelles.

Reventes : Les annonces récentes concernant le secteur pétrolier ont stimulé les ventes S.I.A.® de sorte que le rythme sans précédant d'activité devrait se maintenir tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Dans l'ensemble, la demande d'habitations restera forte jusqu'à la fin de 2008 et en 2009. On s'attend donc à ce que les ventes S.I.A.® atteignent 4 650 en 2008 et 4 750 en 2009 à l'échelle provinciale.

Prix : Malgré la robustesse des ventes conclues au cours des deux dernières années, le prix S.I.A.® moyen a peu évolué entre décembre 2005 et mai 2007, en raison de l'important volume d'habitations à vendre. Il est toutefois monté à 149 305 $ en 2007 par suite de l'activité récente et, compte tenu des perspectives favorables pour 2008 et 2009, il devrait avancer de 7,2 et 6,3 % respectivement pendant ces deux années.

Faits saillants au niveau provincial

Le S.I.A.® a connu une autre année de ventes records en 2007 dans la région de St. John's : le nombre de transactions a dépassé le cap des 4 000 pour la première fois. De plus, on s'attend à ce que cette tendance persiste en 2008. Pendant les deux dernières années, le nombre inégalé de ventes s'accompagnait cependant d'un volume élevé d'inscriptions courantes, si bien que la hausse du prix S.I.A.® moyen a été inférieure à la tendance à long terme. Cette tendance commence toutefois à s'inverser, grâce à l'amélioration du bilan migratoire régional, qui s'associe à la croissance de l'activité économique et au solide optimisme des consommateurs. Au cours de la période de prévisions, la conjoncture économique favorable dans la région devrait continuer à soutenir la forte croissance des prix et le nombre élevé de ventes.

Figure 10

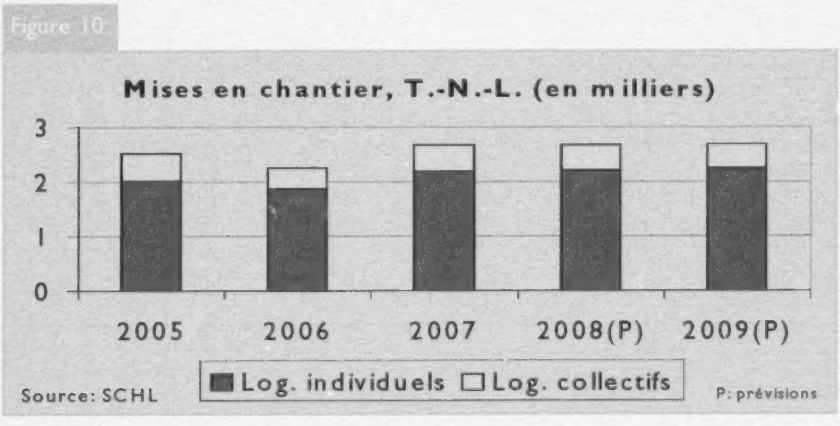


Figure 11

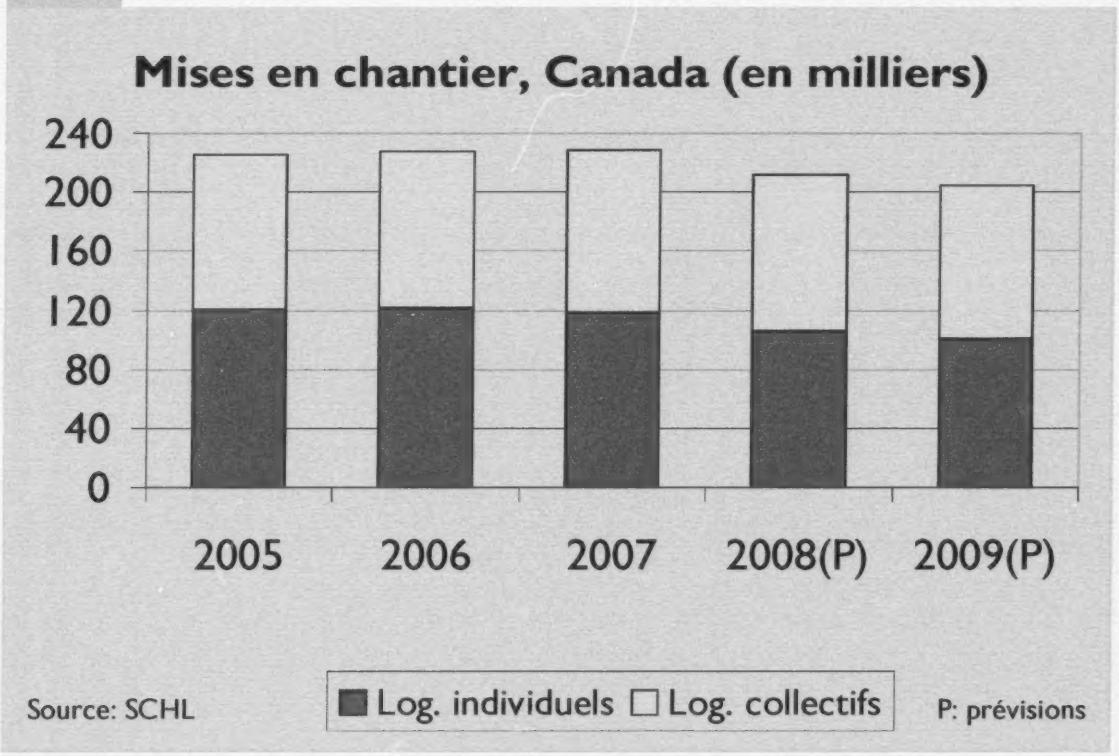

Mises en chantier, Canada (en milliers)
240
200
160
120
80
40
0
2005
2006
2007
2008(P)
2009(P)
Log. individuels
Log. collectifs
Source: SCHL
P: prévisions

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**2 650**	**2 675**
%	11,3	6,6	-13,0	-10,6	18,6	0,0	0,9
Î.-P.-É.	**814**	**919**	**862**	**738**	**750**	**700**	**675**
%	5,0	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-6,7	-3,6
N.-É.	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**4 550**	**4 500**
%	2,5	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-4,2	-1,1
N.-B.	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**3 925**	**3 650**
%	16,2	-12,1	0,3	3,2	3,8	-7,5	-7,0
QC	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**46 500**	**45 375**
%	18,5	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-4,2	-2,4
ONT.	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**69 150**	**67 150**
%	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	1,5	-2,9
MAN.	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 800**	**5 900**
%	16,3	5,6	6,6	6,3	14,1	1,1	1,7
SASK.	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**5 600**	**5 300**
%	11,9	14,1	-9,1	8,1	61,7	-6,8	-5,4
ALB.	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**39 500**	**37 750**
%	-6,7	0,3	12,6	19,9	-1,3	-18,3	-4,4
C.-B.	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**33 250**	**31 700**
%	21,0	25,8	5,3	5,1	7,6	-15,2	-4,7
Canada*	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 700**	**204 700**
%	6,5	6,9	-3,4	0,8	0,4	-7,3	-3,3

Source: SCHL
(P): prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 200**	**2 250**
%	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	0,7	2,3
Î.-P.-É.	**613**	**682**	**634**	**512**	**573**	**525**	**500**
%	5,3	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-8,4	-4,8
N.-É.	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 600**	**2 450**
%	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-9,9	-5,8
N.-B.	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 510**	**2 400**
%	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-8,2	-4,4
QC	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**20 500**	**19 750**
%	7,8	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-7,6	-3,7
ONT.	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**34 400**	**30 900**
%	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-9,3	-10,2
MAN.	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**4 000**	**4 100**
%	4,9	10,1	6,5	-4,2	8,6	3,7	2,5
SASK.	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**3 900**	**3 700**
%	8,6	4,6	10,6	10,9	49,4	-2,9	-5,1
ALB.	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**23 250**	**22 750**
%	-10,6	2,6	18,7	19,3	-11,7	-17,3	-2,2
C.-B.	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**12 375**	**12 300**
%	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-14,5	-0,6
Canada*	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**106 300**	**101 100**
%	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-10,6	-4,9

Source: SCHL
(P): prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**452**	**641**	**493**	**370**	**465**	**450**	**425**
%	38,2	41,8	-23,1	-24,9	25,7	-3,2	-5,6
Î.-P.-É.	**201**	**237**	**228**	**226**	**177**	**175**	**175**
%	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	-1,1	0,0
N.-É.	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 950**	**2 050**
%	32,4	-32,0	22,0	21,2	-12,9	4,7	5,1
N.-B.	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 415**	**1 250**
%	23,5	-27,6	32,4	26,7	-8,0	-6,2	-11,7
QC	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**26 000**	**25 625**
%	34,1	28,2	-8,8	-3,8	1,6	-1,4	-1,4
ONT.	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**34 750**	**36 250**
%	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	15,0	4,3
MAN.	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 800**	**1 800**
%	73,2	-8,2	6,9	44,4	27,4	-4,3	0,0
SASK.	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**1 700**	**1 600**
%	18,0	30,4	-36,3	1,4	94,0	-14,6	-5,9
ALB.	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**16 250**	**15 000**
%	0,1	-3,3	2,8	20,9	18,1	-19,7	-7,7
C.-B.	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**20 875**	**19 400**
%	27,8	35,5	11,0	0,3	17,7	-15,6	-7,1
Canada*	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**105 400**	**103 600**
%	19,5	9,5	0,7	1,0	3,2	-3,7	-1,7

Source: SCHL
(P): prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	Jumelées	66	264	151	122	133	125	125
	En rangée	107	51	31	39	72	50	25
	Appartements	279	326	311	209	260	275	275
	Total	452	641	493	370	465	450	425
Î.-P.-É.	Jumelées	72	76	111	62	100	100	100
	En rangée	40	80	75	13	23	25	25
	Appartements	89	81	42	151	54	50	50
	Total	201	237	228	226	177	175	175
N.-É.	Jumelées	338	266	301	353	333	350	350
	En rangée	277	186	265	255	221	250	250
	Appartements	1 513	995	1 199	1 531	1 309	1 350	1 450
	Total	2 128	1 447	1 765	2 139	1 863	1 950	2 050
N.-B.	Jumelées	254	293	391	482	530	575	490
	En rangée	143	256	203	275	195	165	145
	Appartements	953	428	700	883	784	675	615
	Total	1 350	977	1 294	1 640	1 509	1 415	1 250
QC	Jumelées	2 432	2 932	2 678	2 599	2 750	2 650	2 575
	En rangée	773	1 109	1 074	1 343	1 934	2 050	2 050
	Appartements	19 859	25 536	23 228	22 018	21 692	21 300	21 000
	Total	23 064	29 577	26 980	25 960	26 376	26 000	25 625
ONT.	Jumelées	6 379	5 172	4 673	4 393	4 284	3 900	3 500
	En rangée	12 191	12 824	12 537	11 046	11 255	10 750	10 450
	Appartements	19 000	18 189	19 903	19 669	14 674	20 100	22 300
	Total	37 570	36 185	37 113	35 108	30 213	34 750	36 250
MAN.	Jumelées	88	132	133	178	175	200	200
	En rangée	62	92	161	158	198	175	175
	Appartements	891	732	728	1 140	1 508	1 425	1 425
	Total	1 041	956	1 022	1 476	1 881	1 800	1 800
SASK.	Jumelées	95	184	236	123	317	250	225
	En rangée	594	681	378	423	831	700	650
	Appartements	529	723	398	480	842	750	725
	Total	1 218	1 588	1 012	1 026	1 990	1 700	1 600
ALB.	Jumelées	2 567	2 916	3 012	3 807	3 699	3 250	2 950
	En rangée	2 859	2 401	2 951	2 935	4 377	3 500	3 250
	Appartements	8 827	8 466	8 200	10 385	12 155	9 500	8 800
	Total	14 253	13 783	14 163	17 127	20 231	16 250	15 000
C.-B.	Jumelées	1 353	2 062	1 791	2 239	2 111	2 475	1 800
	En rangée	3 297	4 387	4 459	4 476	4 175	3 850	3 500
	Appartements	9 272	12 420	14 698	14 295	18 435	14 550	14 100
	Total	13 922	18 869	20 948	21 010	24 721	20 875	19 400
Canada*	Jumelées	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432	13 875	12 315
	En rangée	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281	21 515	20 520
	Appartements	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713	69 975	70 740
	Total	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426	105 365	103 575

Source: Prévisions de la SCHL. *Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007(E)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 650**	**4 750**
%	7,4	0,8	-1,7	10,2	26,4	4,0	2,2
Î.-P.-É.	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 600**	**1 550**
%	7,5	6,8	-3,4	3,0	18,5	-9,5	-3,1
N.-É.	**9 221**	**8 887**	**10 943**	**10 577**	**11 857**	**11 100**	**10 900**
%	-10,0	-3,6	23,1	-3,3	12,1	-6,4	-1,8
N.-B.	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 750**	**7 500**
%	7,9	8,9	14,3	4,2	14,5	-5,0	-3,2
QC	**67 130**	**69 296**	**70 649**	**72 520**	**80 850**	**79 000**	**79 250**
%	-1,5	3,2	2,0	2,6	11,5	-2,3	0,3
ONT.	**184 457**	**197 353**	**197 007**	**194 793**	**213 300**	**208 000**	**201 500**
%	3,6	7,0	-0,2	-1,1	9,5	-2,5	-3,1
MAN.	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**14 000**	**14 100**	**14 250**
%	3,7	5,0	5,5	2,0	7,5	0,7	1,1
SASK.	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 000**	**12 200**	**11 600**
%	-3,0	6,2	1,7	10,0	31,3	1,7	-4,9
ALB.	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**72 000**	**67 500**	**66 000**
%	0,6	11,9	14,6	12,9	-3,2	-6,2	-2,2
C.-B.	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**101 500**	**93 750**	**91 000**
%	12,5	3,5	10,3	-9,1	5,0	-7,6	-2,9
Canada*	**434 589**	**460 395**	**483 344**	**483 223**	**519 722**	**499 650**	**488 300**
%	3,8	5,9	5,0	0,0	7,6	-3,9	-2,3

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble
(P): prévisions, (E): Estimation; Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007(E)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**160 000**	**170 000**
%	6,0	9,7	7,4	-1,2	7,0	7,2	6,3
Î.-P.-É.	**101 745**	**110 815**	**117 237**	**125 430**	**133 457**	**137 500**	**142 000**
%	7,1	8,9	5,8	7,0	6,4	3,0	3,3
N.-É.	**136 292**	**146 033**	**159 247**	**169 237**	**180 989**	**190 000**	**195 000**
%	7,6	7,1	9,0	6,3	6,9	5,0	2,6
N.-B.	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**142 000**	**146 000**
%	5,7	6,7	6,8	5,2	7,7	4,0	2,8
QC	**151 881**	**171 099**	**184 583**	**194 024**	**206 843**	**214 600**	**221 000**
%	16,5	12,7	7,9	5,1	6,6	3,8	3,0
ONT.	**226 824**	**245 230**	**263 042**	**278 455**	**299 493**	**318 200**	**327 500**
%	7,5	8,1	7,3	5,9	7,6	6,2	2,9
MAN.	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 000**	**185 500**	**196 000**
%	10,6	11,7	12,3	12,2	12,5	9,8	5,7
SASK.	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 000**	**220 000**	**238 000**
%	3,7	5,6	10,8	7,6	31,7	26,4	8,2
ALB.	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**355 000**	**369 000**	**389 000**
%	7,4	6,5	12,1	30,7	24,4	3,9	5,4
C.-B.	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**438 299**	**464 500**	**487 500**
%	8,8	11,2	14,9	17,7	12,1	6,0	5,0
Canada*	**207 162**	**226 386**	**249 255**	**277 020**	**306 397**	**322 400**	**334 500**
%	9,7	9,3	10,1	11,1	10,6	5,2	3,8

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble
(P): prévisions, (E): Estimation
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Tableau 7: Emploi (variation annuelle en pourcentage)							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008(P)**	**2009(P)**
T.-N.	2,5	0,9	-0,1	0,7	0,6	1,8	2,0
Î.-P.-É.	2,2	1,2	1,9	0,6	1,0	0,6	0,6
N.-É.	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,3	0,8	1,0
N.-B.	0,0	2,0	0,1	1,4	2,1	1,5	1,0
QC	1,6	1,4	1,0	1,3	2,3	1,3	1,0
ONT.	3,0	1,7	1,3	1,5	1,6	1,7	1,0
MAN.	0,5	1,1	0,6	1,2	1,6	1,4	1,1
SASK.	1,7	0,8	0,8	1,7	2,1	1,9	1,6
ALB.	2,7	2,4	1,5	4,8	4,7	2,0	1,5
C.-B.	2,5	2,4	3,3	3,1	3,2	2,6	2,0
Canada*	2,4	1,8	1,4	1,9	2,3	1,5	1,2

Sources: Statistique Canada, SCHL
(P): prévisions

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	16,5	15,7	15,2	14,8	13,6	13,3	13,0
Î.-P.-É.	11,0	11,2	10,8	11,1	10,3	10,1	10,1
N.-É.	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,6	7,6
N.-B.	10,3	9,8	9,7	8,8	7,5	7,4	7,4
QC	9,1	8,5	8,3	8,0	7,2	7,2	7,0
ONT.	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,2	6,0
MAN.	5,0	5,3	4,8	4,3	4,4	4,3	4,4
SASK.	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	4,2
ALB.	5,1	4,6	3,9	3,4	3,5	3,5	3,5
C.-B.	8,0	7,2	5,9	4,8	4,2	4,2	4,4
Canada*	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	6,0	6,1

Sources: Statistique Canada, SCHL
(P): prévisions

Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	5,8	-1,7	0,2	3,3	8,5	1,5	2,0
Î.-P.-É.	2,1	3,0	1,3	2,6	1,9	1,7	1,7
N.-É.	1,4	1,4	1,8	0,9	2,3	2,1	2,3
N.-B.	2,8	1,4	0,5	3,0	2,2	2,0	2,3
QC	1,2	2,6	2,0	1,7	1,8	1,5	2,1
ONT.	1,4	2,5	2,9	2,1	2,2	1,8	2,4
MAN.	1,4	2,6	2,7	3,2	3,0	2,9	2,6
SASK.	4,6	3,8	3,5	-0,4	4,3	3,4	3,0
ALB.	3,2	5,2	5,3	6,6	4,3	3,2	3,0
C.-B.	2,3	3,7	4,5	3,3	3,1	2,9	3,2
Canada*	1,9	3,1	3,1	2,8	2,6	2,4	2,7

Sources: Statistics Canada, CMHC
(P): prévisions

Tableau 10: Migration totale nette * (nombre de personnes)							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007(E)**	**2008(P)**	**2009(P)**
T.-N.	-705	-2 438	-4 146	-3 539	-650	1 500	1 600
Î.-P.-É.	343	44	71	49	700	375	400
N.-É.	1 548	-191	-2 259	-1 039	650	750	975
N.-B.	-382	-83	-1 922	-2 276	2 350	2 075	2 250
QC	34 529	34 443	27 506	24 580	24 461	27 750	31 750
ONT.	111 197	101 730	98 768	68 759	75 892	85 000	91 500
MAN.	3 438	3 739	-2 150	1 398	8 735	8 650	8 700
SASK.	-3 280	-4 529	-7 945	-1 037	14 325	10 200	8 200
ALB.	24 171	33 426	63 239	81 480	47 000	42 000	38 500
C.-B.	35 850	39 721	48 444	48 276	54 952	56 800	56 300
Canada**	206 709	205 862	219 606	216 651	228 415	235 100	240 175

Sources: Statistique Canada, SCHL, (E): estimation, (P): prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2007	2 579	795	0,4	8 403	466 974	0,5	907
	2008(P)	2 275	850	1,0	7 700	487 000	0,6	950
	2009(P)	1 845	820	0,7	7 300	498 000	0,8	995
Vancouver	2007	20 736	4 211	7,2	38 978	570 795	0,7	1084
	2008(P)	18 500	3 800	5,8	36 000	615 000	0,8	1120
	2009(P)	18 000	3 400	5,5	35 000	645 000	1,0	1160
Abbotsford	2007	1 088	527	n.d.	3 843	338 976	2,1	752
	2008(P)	1 200	550	n.d.	3 650	365 000	2,3	780
	2009(P)	1 100	525	n.d.	3 500	385 000	2,5	805
Kelowna	2007	2 805	1 130	n.d.	5 584	410 175	0,0	846
	2008(P)	2 700	1 050	n.d.	5 100	443 000	0,3	890
	2009(P)	2 400	1 000	n.d.	5 000	465 000	0,6	920
Edmonton	2007	14 888	7 682	35,2	20 427	338 636	1,5	958
	2008(P)	11 700	6 200	10,0	19 250	355 000	2,0	1050
	2009(P)	11 850	6 350	12,0	19 000	375 000	2,5	1120
Calgary	2007	13 505	7 777	16,0	32 176	414 066	1,5	1089
	2008(P)	11 000	6 400	6,0	30 500	429 000	2,0	1140
	2009(P)	10 750	6 500	6,0	29 500	450 000	2,0	1175
Saskatoon	2007	2 380	1 485	33,3	4 446	232 755	0,6	693
	2008(P)	2 150	1 450	15,0	4 500	275 000	1,0	723
	2009(P)	2 000	1 350	15,0	4 300	297 500	1,2	738
Regina	2007	1 398	864	20,0	3 957	165 613	1,4	656
	2008(P)	1 275	825	15,0	4 000	200 000	1,0	675
	2009(P)	1 175	775	15,0	3 800	215 000	1,2	695
Winnipeg	2007	3 371	1 870	12,0	12 350	174 500	1,5	740
	2008(P)	3 400	1 950	7,5	12 450	192 500	1,3	780
	2009(P)	3 525	2 025	7,0	12 600	205 000	1,5	810
Thunder Bay	2007	249	185	4,0	1 650	131 288	3,8	709
	2008(P)	245	195	4,5	1 667	135 000	3,3	717
	2009(P)	255	205	5,0	1 685	140 000	2,8	730
Sudbury	2007	587	514	4,0	2 900	179 769	0,6	749
	2008(P)	675	525	4,5	3 100	197 746	0,3	779
	2009(P)	605	535	5,0	3 250	210 000	0,2	810
Windsor	2007	614	417	-2,4	5 000	164 000	12,8	774
	2008(P)	570	380	-1,5	4 700	161 000	11,0	773
	2009(P)	560	400	1,0	4 800	162 500	8,8	780

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies

Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham

n.d.: données non disponibles

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2007	3 141	1 983	3,6	9 750	202 350	3,6	816
	2008(P)	3 012	1 880	4,4	9 360	212 500	3,8	833
	2009(P)	2 872	1 780	4,3	9 000	220 700	3,8	856
Kitchener	2007	2 740	1 159	1,5	7 000	251 000	2,7	829
	2008(P)	2 675	1 225	2,0	6 800	262 000	2,5	841
	2009(P)	2 725	1 325	2,2	6 600	272 000	2,4	854
St.Catharines-	2007	1 149	798	5,0	6 700	203 300	4,0	765
Niagara	2008(P)	1 042	691	4,5	6 600	212 500	4,0	779
	2009(P)	957	585	4,5	6 500	218 900	3,8	793
Hamilton	2007	3 004	1 761	5,5	14 240	272 000	3,5	824
	2008(P)	3 040	1 780	5,4	14 180	298 000	3,2	845
	2009(P)	2 890	1 750	5,3	13 900	310 000	3,0	870
Toronto	2007	33 293	14 769	2,5	95 500	375 500	3,2	1 061
	2008(P)	35 000	13 300	2,3	91 000	405 000	3,5	1 077
	2009(P)	33 600	11 300	2,0	86 500	420 500	3,0	1 093
Barrie	2007	980	746	n.d.	5 000	259 000	3,2	934
	2008(P)	920	690	n.d.	4 800	271 000	2,7	949
	2009(P)	820	640	n.d.	4 700	281 000	2,3	963
Peterborough	2007	540	324	n.d.	2 900	231 000	2,8	822
	2008(P)	465	300	n.d.	2 800	242 000	2,6	834
	2009(P)	435	270	n.d.	2 700	250 000	2,2	847
Brantford	2007	555	450	n.d.	2 300	209 000	2,3	712
	2008(P)	560	440	n.d.	2 400	219 500	2,9	749
	2009(P)	550	400	n.d.	2 370	229 000	2,8	760
Guelph	2007	941	575	n.d.	3 150	262 000	1,9	848
	2008(P)	920	560	n.d.	3 000	273 000	1,8	860
	2009(P)	910	550	n.d.	2 900	282 000	1,7	873
Oshawa*	2007	2 389	1 747	n.d.	10 000	273 415	3,7	877
	2008(P)	2 515	1 900	n.d.	9 900	285 000	3,5	891
	2009(P)	2 440	1 850	n.d.	9 500	295 000	3,4	905
Kingston	2007	880	600	n.d.	3 767	221 808	3,2	856
	2008(P)	774	549	n.d.	3 692	230 237	3,4	873
	2009(P)	828	519	n.d.	3 581	237 605	2,9	895

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham

n.d.: données non disponibles

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2007	6 506	2 973	1,8	14 900	272 000	2,3	961
	2008(P)	6 400	2 750	1,6	14 750	285 000	2,1	980
	2009(P)	6 425	2 650	1,6	14 650	293 000	2,0	1 000
Gatineau	2007	2 788	1 037	1,8	4 537	182 477	2,9	662
	2008(P)	2 500	930	1,5	4 550	185 000	3,0	670
	2009(P)	2 400	900	1,8	5 000	187 000	2,7	680
Montréal	2007	23 233	8 013	4,3	42 800	251 000	2,9	647
	2008(P)	22 600	7 600	3,5	41 500	263 500	3,3	660
	2009(P)	21 900	7 200	3,0	40 700	274 000	3,5	675
Trois-Rivières	2007	1 197	430	n.d.	863	128 000	1,5	487
	2008(P)	1 150	400	n.d.	825	136 000	1,9	495
	2009(P)	975	350	n.d.	775	143 000	2,3	500
Sherbrooke	2007	1 318	666	n.d.	1 872	177 281	2,4	529
	2008(P)	1 293	693	n.d.	1 900	186 145	2,9	539
	2009(P)	1 286	706	n.d.	1 919	193 591	3,0	548
Québec	2007	5 284	2 144	4,0	7 684	176 097	1,2	641
	2008(P)	5 000	2 000	2,5	7 500	188 000	1,4	652
	2009(P)	4 850	1 900	2,0	7 500	197 000	1,8	660
Saguenay	2007	685	373	n.d.	1 260	136 977	2,8	490
	2008(P)	1 100	350	n.d.	1 225	150 000	2,7	495
	2009(P)	500	315	n.d.	1 200	160 000	3,0	500
Saint John	2007	687	412	0,9	2 253	140 544	5,2	570
	2008(P)	675	375	2,5	2 050	145 000	4,8	590
	2009(P)	625	350	2,0	1 950	150 000	4,5	610
Moncton	2007	1 425	655	1,0	2 849	140 032	4,3	643
	2008(P)	1 340	620	2,5	2 650	147 000	4,8	660
	2009(P)	1 250	590	2,0	2 500	152 000	5,0	675
Halifax	2007	2 489	1 207	5,8	6 938	215 018	3,1	815
	2008(P)	2 450	1 175	3,5	6 500	225 000	3,5	840
	2009(P)	2 550	1 075	3,0	6 400	233 000	3,4	860
St. John's	2007	1 480	1 174	5,0	4 471	149 258	2,6	614
	2008(P)	1 725	1 400	6,5	4 250	165 000	2,5	650
	2009(P)	1 750	1 450	5,0	4 200	175 000	2,0	675
Charlottetown	2007	394	295	1,3	650	166 244	4,3	659
	2008(P)	375	275	2,0	625	170 000	4,0	670
	2009(P)	375	250	2,0	600	175 000	3,8	685
TOUS LES CENTRES MENTIONNES CI-DESSUS	2007	158 282	69 653	7,2	377 748	n.d.	2,6	n.d.
	2008(P)	150 506	64 068	4,4	362 274	n.d.	2,8	n.d.
	2009(P)	145 263	60 730	4,5	352 460	n.d.	2,8	n.d.

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies

Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham

n.d.: données non disponibles

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2006:T1	2006:T2	2006:T3	2006:T4	2007:T1	2007:T2	2007:T3	2007:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	223,8	233,2	239,8	236,0	219,5	247,3	244,1	241,2
%	*-14,7*	*4,2*	*2,8*	*-1,6*	*-7,0*	*12,7*	*-1,3*	*-1,2*
Mises en chantier, total, en milliers	247,3	228,9	215,8	224,5	225,8	227,5	243,7	214,0
%	*10,0*	*-7,4*	*-5,7*	*4,0*	*0,6*	*0,8*	*7,1*	*-12,2*
Mises en chantier, log. ind., en millers	131,4	121,4	120,0	117,0	117,3	118,1	121,2	117,3
%	*7,4*	*-7,6*	*-1,2*	*-2,5*	*0,3*	*0,7*	*2,6*	*-3,2*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	115,9	107,5	95,8	107,5	108,5	109,4	122,5	96,7
%	*13,1*	*-7,2*	*-10,9*	*12,2*	*0,9*	*0,8*	*12,0*	*-21,1*
Log. achevés, total, en milliers	49 321	51 784	60 015	54 827	46 516	50 517	56 042	55 814
%	*-9,3*	*5,0*	*15,9*	*-8,6*	*-15,2*	*8,6*	*10,9*	*-0,4*
Indicie des prix des log. neufs, 1997=100	135,4	140,1	145,2	147,2	148,7	151,9	155,0	156,1
%	*2,3*	*3,4*	*3,7*	*1,4*	*1,0*	*2,2*	*2,1*	*0,7*
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	123 516	121 144	118 286	120 824	129 365	133 756	129 451	n.d.
%	*0,3*	*-1,9*	*-2,4*	*2,1*	*7,1*	*3,4*	*-3,2*	n.d.
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	267 543	277 164	278 980	284 402	295 021	304 628	310 499	n.d.
%	*3,4*	*3,6*	*0,7*	*1,9*	*3,7*	*3,3*	*1,9*	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,90	6,37	6,47	6,37	6,47	6,83	7,05	7,27
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,40	6,82	6,83	6,60	6,60	7,01	7,22	7,46
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	80 344	79 326	78 038	77 992	79 511	80 696	81 708	n.d.
%	*2,3*	*-1,3*	*-1,6*	*-0,1*	*1,9*	*1,5*	*1,3*	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	38 841	38 409	37 145	36 223	36 302	36 732	37 631	n.d.
%	*3,0*	*-1,1*	*-3,3*	*-2,5*	*0,2*	*1,2*	*2,4*	n.d.
Modifications $1997, en millions	29 264	29 372	29 764	30 496	31 040	31 212	31 580	n.d.
%	*1,3*	*0,4*	*1,3*	*2,5*	*1,8*	*0,6*	*1,2*	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	12 388	11 800	11 492	11 708	12 532	13 032	12 828	n.d.
%	*2,4*	*-4,7*	*-2,6*	*1,9*	*7,0*	*4,0*	*-1,6*	n.d.
Déflateur, 1997=100	121,1	124,3	126,9	128,6	130,7	133,2	134,8	n.d.
%	*2,1*	*2,6*	*2,0*	*1,4*	*1,6*	*1,9*	*1,2*	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

61502_2008_Q01